



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA**  
**DEL P.A. 09.03 – AVINGUDA MARE DE DÉU DE MONTSERRAT, OLOT**  
octubre de 2025

## ÍNDEX GENERAL

### Contingut

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. MEMÒRIA</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>1. DADES PRÈVIES</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1 Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació                                          | 5         |
| 1.2 Promotors i tècnics redactors                                                           | 6         |
| 1.3 Planejament vigent                                                                      | 7         |
| <b>2. FORMULACIÓ DEL DOCUMENT</b>                                                           | <b>9</b>  |
| 2.1 Marc legal de referència                                                                | 9         |
| 2.2 Sistema d'actuació i modalitat                                                          | 10        |
| 2.3 Contingut del document del projecte de reparcel·lació                                   | 10        |
| 2.4 Procediment de la tramitació del projecte de reparcel·lació                             | 12        |
| <b>3. FINQUES APORTADES</b>                                                                 | <b>13</b> |
| 3.1 Relació de les persones interessades i titulars d'altres drets                          | 13        |
| 3.1.1 Dades de les persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit               | 13        |
| 3.1.2 Titulars de drets reals i interessos legítims sobre les finques incloses dins l'àmbit | 13        |
| 3.1.3 Dades dels arrendaments i arrendataris                                                | 13        |
| 3.1.4 Administració actuant                                                                 | 14        |
| 3.2 Criteris respecte a les finques aportades                                               | 14        |
| 3.3 Relació de les finques aportades                                                        | 15        |
| <b>4. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS</b>             | <b>16</b> |
| 4.1 Criteris generals                                                                       | 17        |
| 4.2 Identificació i superfície de les unitats de zona del planejament vigent                | 17        |
| 4.3 Administració actuant i cessió de l'aprofitament urbanístic                             | 18        |
| 4.4 Justificació del càlcul del valor urbanístic del sòl aportat                            | 18        |
| 4.1 Valor per repercussió del sòl privat urbanitzat                                         | 20        |
| 4.2 Valoració de les finques o parcel·les resultants                                        | 22        |
| 4.3 Quantificació de les despeses i del rendiment                                           | 29        |
| 4.4 Valor dels excessos i defectes (Valor urbanístic del sòl brut)                          | 33        |
| 4.5 Percentatge de participació dels interessats                                            | 35        |
| <b>5. FINQUES RESULTANTS</b>                                                                | <b>36</b> |
| 5.1 Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants                                     | 36        |
| 5.1 Valoració de les parcel·les resultants i adjudicacions                                  | 38        |
| 5.2 Descripció de les parcel·les resultants i adjudicacions                                 | 39        |

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 6. COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....                                   | 43 |
| 7. JUSTIFICACIÓ DEL TRASLLAT DE CÀRREGUES I PETICIONS AL REGISTRE ..... | 45 |
| 8. GEOREFERENCIACIÓ .....                                               | 45 |
| II. ANNEXES .....                                                       | 46 |
| ANNEX 1. ESTUDI DE MERCAT .....                                         | 46 |
| -ESTUDI DE MERCAT DEL SÒL NO EDIFICAT .....                             | 46 |
| -ESTUDI DE MERCAT DEL SOSTRE NOVA CONSTRUCCIÓ.....                      | 46 |
| ANNEX 2. REGISTRE DE LA PROPIETAT .....                                 | 47 |
| ANNEX 3. FITXES CADASTRALS.....                                         | 52 |
| ANNEX 4. VALORACIÓ CESSIÓ APROFITAMENT .....                            | 53 |
| III. PLÀNOLS .....                                                      | 54 |
| 1. SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT .....                                         | 54 |
| 2. ORDENACIÓ DEL PA SOBRE LA TOPOGRAFIA .....                           | 54 |
| 3. FINQUES APORTADES .....                                              | 54 |
| 4. FINQUES RESULTANTS.....                                              | 54 |
| 5. SUPERPOSICIÓ .....                                                   | 54 |

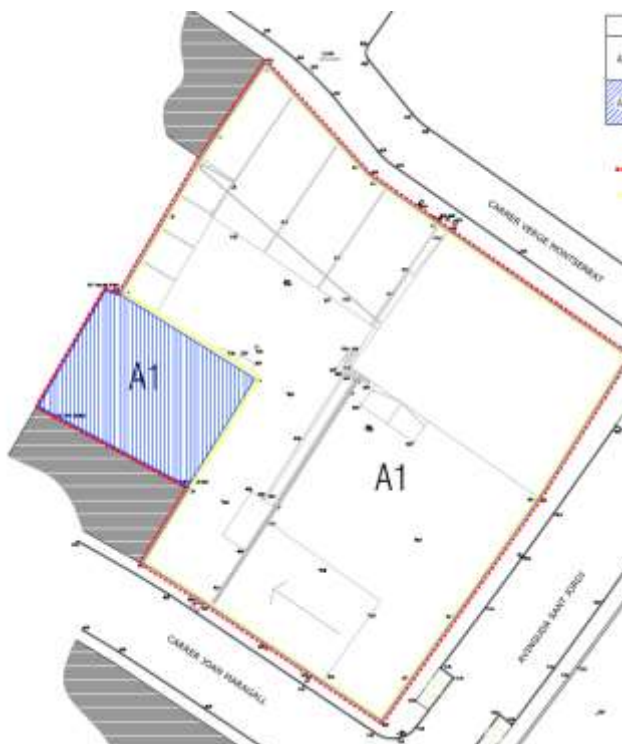
## **I. MEMÒRIA**

## 1.1 Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació

No obstant, el present projecte de reparcel·lació es redacta sobre aixecament topogràfic, el que suposa que la superfície real del polígon d'actuació és de **2.574,48m<sup>2</sup>**, amb un diferencial (increment) del **0,368%**.

Projecte de reparcel·lació voluntària del PA 09.03 Avinguda Mare de Déu de Montserrat

densitat. La present reparcel·lació dona solució a una situació que és existent i prèvia a la present gestió urbanística, per la qual cosa la inclusió de la referida porció a l'àmbit del PA 09.03 únicament ho és als efectes de vincular-se als habitatges com a espai lliure privat, sense aprofitament. Concretament, es tracta dels terrenys que s'assenyalen en blau (extracte del Plànol 3 de finques aportades):



## 1.2 Promotors i tècnics redactors

Atès que el sistema d'actuació és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica amb propietari únic, el promotor del present projecte és ELRISECH SLU, amb CIF B600009826.

Es fa constar que ELRISECH SLU ha apoderat mitjançant escriptura de 21 d'octubre de 2025, atorgada davant del Notari de Girona, José María Mateu García i amb número de protocol 8.071, a la mercantil HABITAT GARROTXA SL, amb CIF B19903491, per a representar a la propietària, als afectes de dur a terme tots els tràmits necessaris pel desenvolupament urbanístic del PAU 09.3 d'Olot.

El present projecte de reparcel·lació es redacta per l'equip tècnic i jurídic conformat per MÒNICA ROVIRA LLIBERIA i EMILI SALAVEDRA ESPIGOL, arquitectes, col·legiats núm. 25.948/9 i núm. 25.831/8 (respectivament), en l'Il·lustre Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i l'equip jurídic urbanista de

CORSUNSKY ADVOCATS&CONSULTORS, SLP, Laura Corsunsky Zeitune (ICAG núm. 1874) i Ariadna Torras Cuesta (ICAG núm. 3463).

### 1.3 Planejament vigent

El POUM d'Olot inclou els terrenys situats dins l'àmbit del polígon en sòl urbà qualificat de Zona d'Eixample urbà d'intensitat 3 (clau 10.3), si bé en part estan afectats per sòl destinat a Espais de protecció i servitud (clau 3.4). Acompanyem extracte del plànol d'ordenació Qualificació del sòl urbà nº2.29 del POUM d'Olot, la zonificació del polígon és la següent:



Les condicions urbanístiques que regulen la zona 10.3 s'estableixen als articles 279, 283 i 284 de la Normativa del POUM que transcrivim a continuació:

*"Art. 279 Usos*

*Els usos permesos en aquestes zones són:*

*• Ús dominant:*

*Habitatge: tipus 1.a) Habitatge unifamiliar i 1.b) Habitatge plurifamiliar*

*• Usos compatibles:*

*Residencial: tipus 3.a) Residencial especial i 3.d) Hotel·ler.*

*Comerç: tipus 4.a) Comerç petit i tipus 4.b) Comerç mitjà.*

*Oficines i serveis.*

*Restauració.*

*Recreatiu: exclusivament el tipus 7.a) Recreatiu tipus I.*

*Industrial: tipus 9.a) Indústria- taller i 9.b) Indústria tipus I (exclusivament en planta baixa d'edifici d'altres usos).*

*Aparcament.*

*Educatiu.*

*Sanitari.*

Assistencial.  
 Esportiu.  
 Cultural.  
 Associatiu.  
 Administratiu.  
 Religiós.  
 Serveis urbans.

- Usos complementaris (vinculat a un altre ús principal):  
 Magatzem.
- Usos incompatibles: Els usos restants.

### SECCIÓ TERCERA. EIXAMPLA URBÀ D'INTENSITAT 3 (10.3)

#### Art. 283 Tipus d'ordenació

*El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'ordenació específica.*

#### Art. 284 Condicions d'ordenació

*Quan no estan compreses dins de polígons d'actuació, l'ordenació de l'edificació i la parcel·lació es correspon amb l'aprovada en la llicència d'obres de l'edificació i exhaureix l'ocupació, volum, sostre i alçada edificable, cossos sortints i nombre màxim d'habitatges màxims permesos. Les condicions d'ordenació de les edificacions sobre els terrenys d'aquesta sub-zona, quan estan compresos dins de polígons d'actuació delimitats per aquest POUM és la que es determina específicament en la seva fitxa."*

La fitxa del polígon PA - 09.03 Av. Mare de Déu de Montserrat, obrant a la memòria del POUM, és la següent:

| Nom:                                                                                                                                                    |            |                         |                |          |                   |            |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|----------------|----------|-------------------|------------|-----------------|
| <b>AV. Mare de Déu de Montserrat</b>                                                                                                                    |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Extensió:                                                                                                                                               |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| <b>2.565 m2</b>                                                                                                                                         |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Quadre de característiques:                                                                                                                             |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Sostre màx. edificable                                                                                                                                  | Sòl privat | Sostre privat de cessió | Espais lliures | Vialitat | Equip. inst. tèc. | Sòl públic | Núm. habitatges |
| 4.669                                                                                                                                                   | 2.031      |                         | 534            |          |                   | 534        |                 |
| Condicions d'edificació i usos:                                                                                                                         |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Les que corresponen segons la qualificació urbanística.                                                                                                 |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| En el projecte de reparcel·lació es reservarà el sòl que correspon al 20% del sostre edificable per a la construcció d'habitatges de protecció oficial. |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Sistema d'actuació:                                                                                                                                     |            |                         |                |          |                   |            |                 |
| Reparcel·lació. Modalitat, compensació bàsica.                                                                                                          |            |                         |                |          |                   |            |                 |



## 2. FORMULACIÓ DEL DOCUMENT

### 2.1 Marc legal de referència

El marc legal aplicable a aquest projecte de reparcel·lació és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant **TRLUC**), i les corresponents modificacions fins a la data actual.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant **RLUC**).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant **RPLU**).
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (en endavant **TRLSRU**).
- Reial Decret 1492/2011 de 2 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (en endavant **RVLS**).
- Decret 14 de febrer de 1947 pel qual s'aprova el Reglament hipotecari (en endavant **RH**).
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementaries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecaria sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística (en endavant NNCCRH).
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

- Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olot, aprovat en data 25 de setembre de 2003 i publicat en data 2 de febrer de 2004 (en endavant **POUM**).

## **2.2 Sistema d'actuació i modalitat**

El planejament vigent estableix que el sistema d'actuació per a la gestió i execució del sector serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 124 a 129 i 130 a 134 del TRLUC, i d'acord amb els articles 130 a 163 i 170 a 173 del RLUC.

En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació, excepte en els casos d'una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís i quan en els projectes de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament, sense que calgui la constitució d'una junta de compensació.

En aquest cas, com que es tracta d'una reparcel·lació que afecta a un propietari únic, aquest aporta els terrenys de cessió obligatòria i executa al seu càrrec la urbanització en els termes i amb les condicions que siguin determinades pel plantejament urbanístic.

L'administració estarà obligada a afectar el sòl procedent de les cessions a la destinació prevista en els plans, i eventualment al Patrimoni municipal del sòl.

## **2.3 Contingut del document del projecte de reparcel·lació**

De conformitat amb el previst a l'article 144 del RLUC, els projectes de reparcel·lació han de fer constar en la memòria:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les parcel·les resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
  - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació; la quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al polígon en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 del Reglament.

- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 127.3 del RLU, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, si s'escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.
- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

De conformitat amb el previst a l'article 50 del RLUC, els projectes de reparcel·lació han d'incorporar, com a mínim, documentació gràfica següent:

- a) Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
- c) Plànol de finques aportades.
- d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

## **2.4 Procediment de la tramitació del projecte de reparcel·lació**

D'acord amb el que estableix l'article 125.1 del TRLUC, l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats dels sistemes previstos a la llei.

Així mateix, l'article 85.9 del mateix cos legal preveu que en el supòsit de tramitació simultània de diverses figures de planejament urbanístic, o bé d'aquestes i instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'han de configurar en expedients separats, quedant l'executivitat de cadascuna d'elles supeditada a l'instrument o figura superior.

En relació al procediment a seguir per a la tramitació del projecte de reparcel·lació voluntària, l'apartat segon de l'article 164 del RLUC, estableix que sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant, ha de sotmetre el projecte presentat escriptura pública a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'apartat 3 de l'article 119 del TRLUC, és a dir, ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents, i l'administració actuant l'ha de notificar en el termini de dos mesos des de la presentació de l'expedient complet. En aquest cas el silenci administratiu és positiu.

L'article 125.5 del RLUC estableix que tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta.

Així mateix, l'apartat 6 de l'esmentat article estableix que la tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

### **3. FINQUES APORTADES**

#### **3.1 Relació de les persones interessades i titulars d'altres drets**

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLUC, i l'article 145 del RLUC, el projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, o bé en concepte de titulars d'altres drets; i ha d'especificar les seves circumstàncies personals, conforme a l'establert en la legislació hipotecària.

La determinació dels interessats s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els Registres i en els documents públics aportats pels afectats. Es consideren interessats les següents persones:

- Els propietaris de finques compreses en el sector.
- Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos.
- Els arrendataris.
- L'administració actuant.

##### **3.1.1 Dades de les persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit**

En aquest cas, només hi ha un únic propietari, ELRISECH SLU amb CIF B60009826 i domicili social a Carrer major, número 26, 1-A de Santa Maria de Palautordea (08460 – Barcelona).

##### **3.1.2 Titulars de drets reals i interessos legítims sobre les finques incloses dins l'àmbit**

A la finca registral única, número 19.312, hi consta gravada una servitud constituïda en escriptura autoritzada pel Notari d'Olot, Juan Comín Comín de 26 de juny de 1978, a favor de la finca registral 11.136 d'Olot, que és el predi dominant, en els termes següents:

*"Sobre esta finca aparecen constituidas en voladizo, las terrazas-lavadero de ocho metros cuadrados existentes en la fachada posterior del edificio que constituye la registral 11.136, y que por acuerdo de los propietarios de dicha finca y de la Sociedad AMCO SA, propietaria de la finca de este número, constituyen servidumbre de luces y vistas que obliga al dueño del predio sirviente a tolerar la existencia de los mencionados voladizos".*

##### **3.1.3 Dades dels arrendaments i arrendataris**

No consten arrendataris sobre les finques.

### **3.1.4 Administració actuant**

L'Administració actuant serà l'Ajuntament d'Olot i, de conformitat amb l'article 44 del TRLU, serà la receptora sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

### **3.2 Criteris respecte a les finques aportades**

El present document inclou les corresponents fitxes de les finques registrals aportades a la reparcel·lació per restar incloses dins l'àmbit. Per cada finca s'indiquen les dades registrals, els titulars, càrregues i altres circumstàncies rellevants en aplicació directa de les NNCCRH.

Pel que fa a la superfície de les finques, de conformitat amb el que disposa l'article 132.2 del RLUC *"en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística"* (article 7.3 i 8.1 de les NNCCRH). Així doncs, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real de l'amidament dels seus límits sobre l'aixecament topogràfic, el qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols. D'aquesta manera, i d'acord amb l'article 8 de les NNCCRH l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

El tractament de les càrregues preexistents de les finques aportades en processos d'equidistribució en el present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que disposa l'article 148.1 del RLUC i els articles corresponents de les NNCCRH. En aquest sentit, d'acord amb el que disposa l'article 11.2 de les NNCCRH, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades en el precepte citat. En aquest cas, no hi ha càrregues urbanístiques, únicament una servitud.

### 3.3 Relació de les finques aportades

Tal com s'ha exposat, es fa constar que la finca registral número 19.312 serà inclosa en la seva totalitat. De la documentació gràfica es després que hi ha 338,59 m<sup>2</sup> amb la clau 10.3 Zona eixample urbà d'intensitat 3 que formen part de la finca registral 19.312 però no es troben dins de l'àmbit del PA – 09.03. Per tal d'evitar una porció en sòl urbà sense parcel·la mínima i per tant, sense condició de solar, participarà en el present projecte únicament a efectes de sòl verd privat per a ús exclusió de la Parcel·la resultant número 1. Aquesta porció no disposarà d'aprofitament urbanístic.

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com el seu titular i la seva superfície, són les següents:

#### **FINCA APORTADA NÚMERO 1**

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Titular</b>              | ELRISECH, SLU           |
| <b>Superfície registral</b> | 2.795,63 m <sup>2</sup> |
| <b>Superfície amidada</b>   | 2.913,07 m <sup>2</sup> |

**DESCRIPCIÓ:** URBANA: Porción de terreno urbano, en el término de esta ciudad, entre las calles Joan Maragall, Vial Sud, Verge de Montserrat y Eveli Barnadas, con una superficie total de dos mil setecientos noventa y cinco metros, sesenta y tres decímetros, sesenta centímetros cuadrados. Sobre dicha finca existe construido lo siguiente: un edificio destinado a exposición y oficinas; con una superficie de trescientos cuarenta y siete metros, tres decímetros cuadrados en cada una de sus dos plantas. Otro almacén de una sola planta de cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados, así como otro almacén de una sola planta de quinientos ochenta y ocho metros cuadrados y un pequeño local para recepción de quince metros cuadrados. Linda en su conjunto: derecho entrando, vial sud, fondo, calle Verge de Montserrat; izquierda entrando; edificio de Enrique Caritat y otros y calle Eveli Bernadas y, además, con propiedad de AMCO SA; y frente, con calle Joan Maragall y en parte con AMCO SA.

Datos catastrales. Referencia catastral: 8298203DG5689N0001LU

-----

De conformitat amb l'article 132 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en relació amb les finques aportades es farà constar la seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió

superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el Projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas.

En aquest sentit, interessa que per part del Registrador de la Propietat es procedeixi a adaptar la cabuda de la finca registral número 19.312, inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot i que es correspon amb la finca aportada 1 al present projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del PA – 09.03, a la superfície real de 2.913,17 m<sup>2</sup> que resulten de l'amidament topogràfic realitzat.

**INSCRIPCIÓ:** Inscrita en el Registre de la Propietat d'Olot, finca registral número **19.312**.

**TÍTOL:** Pertany a ple domini a la societat **ELRISECH, SLU**, per títol de compravenda, formalitzada segons escriptura de data 28 de gener de 2025 autoritzada pel notari Sra. Sílvia Martínez Carnicero, segons la inscripció 23 de data 4 de març de 2025.

**CÀRREGUES I AFECCIONS:** SERVIDUMBRE: Texto contenido: A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot, Don Juan Comín Comín el veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho a favor de la finca registral número 11.136 de Olot que es el predio dominante, y sobre la finca de este número como predio sirviente, en los términos siguientes: Sobre esta finca aparecen constituidas en voladizo, las terrazas-lavadero de ocho metros cuadrados existentes en la fachada posterior del edificio que constituye la registral 11.136, y que por acuerdo de los propietarios de dicha finca y de la Sociedad AMCO SA, propietaria de la finca de este número, constituyen servidumbre de luces y vistas que obliga al dueño del predio sirviente a tolerar la existencia de los mencionados voladizos. Asiento: Inscripción 1 de fecha 13/04/1992. Texto de procedencia: por procedencia de la finca de Olot nº 11135, inscripción 2. Tomo: 857. Libro: 250. Folio: 69. Fecha: 26/02/1992.

**AFECCIÓN:** Al pago durante el plazo de cinco años de la liquidación que, en su caso, pueda girar-se por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 23ª.

#### **4. CRITERIS PER A LA DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS**

Els criteris generals seguits en aquest projecte de reparcel·lació són els establerts en l'article 126 del TRLUC i l'article 130 i següents del RLUC.



#### **4.1 Criteris generals**

Els drets de les persones propietàries és proporcional a la superfície de les finques aportades i per tant, tots els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació es valoren uniformement amb un mateix valor unitari.

La data per a determinar el dret de les persones propietàries afectades serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació, sens perjudici del compliment de l'article 131.1 del RLUC, segons el qual les valoracions contingudes al projecte de reparcel·lació s'actualitzaran en l'aprovació definitiva del document, d'acord amb l'interès legal del diner, i a partir del transcurs de sis mesos des de la data d'aprovació inicial.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells, de conformitat amb l'article 132.2 del RLUC.

Les indemnitzacions que corresponguin als seus titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, es valoren habitualment i d'acord amb la legislació vigent amb independència del sòl i se n'ha de satisfer l'import els propietaris interessats amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. En aquest cas, en tractar-se d'un únic propietari no es consideraran les càrregues existents sobre finques aportades atès que quedaran en les parcel·les resultants.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del sector que s'especifiquen en aquest projecte, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació, si s'escaigués, aniran a càrrec dels adjudicataris de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes.

Les quotes que se'n derivin de les despeses descrites anteriorment seran abonades pels propietaris i interessats.

#### **4.2 Identificació i superfície de les unitats de zona del planejament vigent**

L'àmbit reparcel·lable és el terreny inclòs en el PA - 09.03 amb una superfície de l'àmbit és de **2.574,48m<sup>2</sup>**, segons aixecament topogràfic.

Pel que fa al sòl públic, el polígon ordena el sistema d'espais lliures i zones verdes, amb la clau 3.4 (Espais de protecció i servitud), amb una superfície total de **534,00m<sup>2</sup>**. Pel que fa al sòl privat s'ordena en la clau 10.3 (d'Eixample urbà

d'intensitat 3), amb una superfície total de **2.040,48m²**. L'edificabilitat neta (sostre màxim edificable), definida en el polígon d'actuació és de **4.669,00m² de sostre**.

El quadre detallat de superfícies polígon amb les corresponents unitats de zona que tindrà en compte el projecte de reparcel·lació és el següent:

#### PLANEJAMENT VIGENT-UNITATS DE ZONA

| CLASSIFICACIÓ<br>URBANÍSTICA         | ZONA | UNITAT<br>DE ZONA | SUPERFÍCIE<br>(m2 sòl) | PERCENT.<br>(%) | SOSTRE<br>(m2st) |
|--------------------------------------|------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| Espais lliures                       | 3.4  | 3                 | 534,00                 | 20,74           | ---              |
| <b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>              |      |                   | <b>534,00</b>          | <b>20,74</b>    |                  |
| Zona d'Eixample urbà<br>Intensitat 3 | 10.3 | 1                 | 2.040,48               | 79,26           | 4.669,00         |
| <b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>              |      |                   | <b>2.040,48</b>        | <b>79,26</b>    | <b>4.669,00</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>                   |      |                   | <b>2.574,48</b>        | <b>100</b>      | <b>4.669,00</b>  |

#### 4.3 Administració actuant i cessió de l'aprofitament urbanístic

L'Administració actuant serà l'Ajuntament d'Olot i, com a tal, serà la receptora de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria lliure de càrregues, d'acord amb el que disposen i l'article 43.1 i la disposició addicional segona del TRLUC.

En sòl urbà no consolidat és permesa la substitució de la cessió del 10% l'aprofitament mig pel seu equivalent econòmic en cas de parcel·la única i indivisible o en cas d'impossibilitat d'adjudicar els drets en parcel·la independent (Art 46.2b i Art 126.1.d de TRLUC i Art 43.4 del RLUC).

Així doncs, aplicant l'establert en la normativa/legislació vigent, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, serà la substitució en metàl·lic equivalent a 466,90m² de sostre (10% del sostre màxim establert en el PA - 09.03, una part de sostre renda lliure i una part de sostre HPO).

S'acompanya com a **ANNEX 4**, la valoració de la cessió de l'aprofitament mig.

#### 4.4 Justificació del càlcul del valor urbanístic del sòl aportat

El càlcul del valor urbanístic del sòl aportat es farà emprant la metodologia de càlcul de valor residual definida en l'article 22.3 i 22.4 del RVLS.

El valor dels terrenys en l'àmbit de la reparcel·lació es determina pels drets i les obligacions definits pel planejament i la llei. L'aprofitament urbanístic no deixa de ser la diferència entre aquests drets i aquestes obligacions.

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| <b>Aprofitament urbanístic = Drets – Obligacions</b> |
|------------------------------------------------------|

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades i les despeses necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, és a dir, el valor urbanístic del sòl aportat.

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Valor urbanístic del sòl aportat = Ingressos – Despeses</b> |
|----------------------------------------------------------------|

Els ingressos s'obtindran multiplicant els metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins del polígon objecte d'estudi, per uns preus unitaris de venda que seran els de mercat de l'indret on s'actua, ponderats pels coeficients d'homogeneïtzació corresponents.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, també s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions com a una despesa més, en cas que n'hi hagin.

Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció dels documents de planejament necessaris pel desenvolupament urbanístic del sector, els projectes d'urbanització, el projecte de reparcel·lació, les despeses de topografia i de geotècnia, per les direccions d'obra, i totes aquelles despeses d'honoraris tècnics i jurídics necessaris per a poder redactar els documents i projectes tècnics, a més de les despeses per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i del cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

En tant que les parcel·les encara no es poden edificar, perquè resta pendent un procés de gestió urbanística i urbanització, caldrà considerar la taxa lliure de risc i prima de risc contemplada en la normativa que estableix el RVLS.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció i segons el Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. La prima de risc es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents

atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV del RVLS en funció del tipus d'immoble.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc que estableix el RVLS, el valor urbanístic del sòl brut serà el resultat aritmètic de restar als ingressos la suma de les despeses (costos d'urbanització + indemnitzacions + despeses de gestió) més el rendiment, calculat per l'aplicació de la taxa de risc i la prima de risc.

$$\text{Valor urbanístic del sòl brut} = \text{Ingressos} - (\sum \text{Despeses} + \text{Rendiment})$$

S'ha de tenir en compte que en sòl urbà no consolidat l'Administració actuant és la receptora del percentatge de l'aprofitament, sense participar en les despeses del sector. Això comporta que aquesta cessió de l'aprofitament privat envers a l'administració actuant sigui considerada com una despesa o càrrega pels propietaris del sector.

$$\text{Valor urbanístic del sòl brut} = \text{Ingressos} - (\sum \text{Despeses} + \text{Rendiment} + \text{Cessió a l'AA})$$

És a dir, la fórmula complerta del valor urbanístic del sòl brut serà la que segueix a continuació:

$$\text{Valor urbanístic del sòl brut} = \text{Ingressos} - (\sum \text{Despeses} + \text{Rendiment} + (\text{Ingressos} \times \% \text{AU}))$$

#### 4.1 Valor per repercussió del sòl privat urbanitzat

D'acord amb l'article 126.1.c), d), e) i g) del TRLUC, les finques resultants que conformen el sòl privat urbanitzat es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.

El preu de venda d'edificació acabada parteix dels valors de l'estudi de mercat que s'ha realitzat sobre immobles en el mercat existents a data d'avui a la zona que ens ocupa, segons el mètode d'estimació per comparació del valor de mercat (article 24 del RVLS).

A partir d'aquest valor en venda es calcularà el preu de repercussió de la parcel·la urbanitzada per metre quadrat de sostre, aplicant el mètode de valoració residual estàtic, de conformitat amb el que preveuen l'article 37 del TRLSRU i l'article 22 del RVLS pel sòl urbanitzat no edificat, tenint en compte els diferents usos previstos pel planejament. La data de referència del valor de repercussió serà la de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb l'article 131.1 del RLUC.

El mètode residual estàtic consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals, en base a l'ús més intensiu i millor possible. Es calcula mitjançant la detracció del valor del immoble actual en venda, el conjunt de despeses necessàries per a la seva construcció, gestió i comercialització, obtenint, de forma residual, el valor del sòl de la parcel·la urbanitzada.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i del mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base a l'anàlisi del mercat, i per la metodologia del cost de la reposició s'obté el total de despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direccions d'obra, planejament, indemnitzacions, etc.) per a obtenir residualment el valor del sòl.

La fórmula per calcular el valor de repercussió es determina en l'article 22.2 de RVLS:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

On:

**VRS:** Valor de repercussió del sòl en metres quadrats de sostre edificable.

**Vv:** Valor en venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat resultant de la prospecció de mercat.

**K:** Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K té amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà ser reduït fins a 1,20 en el cas d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges de protecció pública, naus industrials, baixa qualitat de la tipologia edificatòria, etc; o augmentat fins a 1,50 per trobar-se en una localització extraordinària, una forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, termini de comercialització, etc.

**Vc:** Valor de construcció en euros per metre quadrat edificable segons l'ús considerat. Aquest contemplarà el cost d'execució material (PEM), les despeses generals, el benefici industrial del constructor, els honoraris tècnics per projectes i direccions d'obra, els costos de tributs que graven la construcció i altres despeses

necessàries com els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble.

Dades tècniques referents a aquesta reparcel·lació:

**Vv: 2.770€/m2 (renda lliure).**

**Vv: 2.300€/m2 (HPO).**

**K: 1,40 (Sòl renda lliure)**

**K: 1,20 (Sòl HPO)**

**Vc: 1.788,50€ (renda lliure).**

**Vc: 1.660,56€ (HPO).**

**\*VRS PER A SOSTRE DE RENDA LLIURE:**

$$VRS_{\text{Renda Lliure}} = (2.770€/1,4) - 1.788,50€ = 190,07€/m^2.$$

$$VRS_{\text{Renda Lliure}} = 190,07€/m^2 \times 3.735,20m^2 = 709.949,46€.$$

**\*VRS PER A SOSTRE HPO:**

$$VRS_{\text{HPO}} = (2.300€/1,2) - 1.660,56€ = 256,10€/m^2.$$

$$VRS_{\text{HPO}} = 256,10€/m^2 \times 933,80m^2 = 239.146,18€.$$

**\*VRS<sub>TOTAL</sub> REPARCEL·LACIÓ:**

$$VRS_{\text{TOTAL}} \text{ REPARCEL·LACIÓ} = 949.095,64€.$$

## **4.2 Valoració de les finques o parcel·les resultants**

Les parcel·les resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl, que és el que es durà a terme en el present projecte.

Els valors unitaris utilitzats s'han obtingut a partir dels preus de mercat de la zona/ciutat que ens ocupa per tipologies edificatòries d'edificació, d'ús habitatge de promoció de nova construcció, tal i com es pot veure a l'estudi de mercat que s'adjunta a l'**ANNEX 1** d'aquest projecte, amb la corresponent homogeneïtzació/ponderació respecte les característiques de les mostres respecte a les parcel·les i les edificacions resultants.

Els preus unitaris de les parcel·les resultants que s'han aplicat en la present reparcel·lació per a les diferents tipologies respecten, en tot, les determinacions

que s'estableixen en l'article 37.5 del TRLUC i a l'article 140 del RLUC, on la unitat de valor emprada és la moneda actual en euros.

A partir d'aquests valors, s'han establert en el projecte de reparcel·lació un coeficients de ponderació o criteris d'homogeneïtzació per a corregir els diferents aprofitaments en funció de l'ordenació del sector a reparcel·lar respecte a l'ús, la tipologia, la intensitat de l'ús, la localització, la rigidesa de la demanda i el coeficient de repercussió admissible.

En aquest cas, s'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Ús: coeficient que fa referència al tipus d'ús i a la seva tipologia edificatòria i a la relació percentual dels diferents usos.
- Intensitat d'ús: coeficient que fa referència a:
  1. La intensitat dels usos (núm. habitatges i/o locals per m<sup>2</sup> de sostre).
  2. Relació aproximada sòl/sostre.
- Localització: En aplicació de l'article 140.2 del RLUC, coeficient que només s'aplica en cas de perjudici en adjudicació distant respecte la localització de la finca aportada. Fa referència a parcel·les que no tenen el mateix valor si estan situades en una zona o un altre.
- Rigidesa de la demanda (mercat): coeficient que fa referència a:
  1. La demanda que hi ha al mercat d'aquest tipus d'habitatge o activitat.
  2. Tipus de via que dona accés a la parcel·la.
  3. Capacitat d'adaptar-se a diferents tipus d'habitatge o activitat (relació façana profunditat, aparcaments...)
  4. Factors de forma i pendent parcel·la.
- Coeficient de repercussió admissible: coeficient que fa referència al valor d'urbanització o re-urbanització. S'aplica quan hi ha diferent grau d'urbanització dins el mateix sector.

El quadre resum, amb la homogeneïtzació/ponderació dels valors de venda de les dues tipologies d'habitatge del PA 09.03, en promoció d'obra nova, és el següent:

| CLASSIFICACIÓ<br>URBANÍSTICA                                 | ZONA | COEFICIENT<br>PONDERACIÓ | PERCENT.<br>(%) | SOSTRE<br>(m2st) |
|--------------------------------------------------------------|------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Zona d'Eixample urbà<br>Intensitat 3<br><b>*Renda lliure</b> | 10.3 | <b>1,00</b>              | 80,00           | 3.735,20         |
| Zona d'Eixample urbà<br>Intensitat 3                         | 10.3 | <b>0,83</b>              | 20,00           | 933,80           |

|                    |               |                 |
|--------------------|---------------|-----------------|
| <b>*HPO</b>        |               |                 |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b> | <b>100,00</b> | <b>4.669,00</b> |

**Vv (Renda lliure): 2.770€/m2.**

**Vv (HPO): 2.300€/m2.**

El valor total dels ingressos ascendeix a 10.346.504€ (sostre renda lliure) i 2.147.740€ (sostre HPO), amb un total de 12.494.244€, on, un cop descomptats els ingressos que li corresponen a l'Administració actuant (94.909,55€), en resulta un valor de **12.399.334,45€**, que seran els que afrontaran les obligacions que se'n deriven del planejament urbanístic.

L'article 122.1 del TRLUC i l'article 141 del RLUC estableixen que en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació les persones propietàries tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització i aquesta obligació es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, a favor de l'òrgan urbanístic actuant, de la junta de compensació, de la persona titular de la gestió urbanística integrada o a l'empresa urbanitzadora incorporada a la junta de compensació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLUC respecte els sectors d'urbanització prioritària.

Per tant, tal com hem vist en el paràgraf anterior, els propietaris de les finques poden proposar la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc que això comporta, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret, de no participació en els costos del sector s'haurà de mesurar en termes econòmics, és a dir en euros, el que aporta cadascú a la reparcel·lació. Concretament els propietaris aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització i el de les despeses de gestió, així com les indemnitzacions, en cas que n'hi hagin, que li correspondria al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.



$$\text{Aportació propietaris} = \text{Valor del sòl brut}$$

$$\text{Aportació òrgan urbanístic actuant en cas de permutes} = \text{Valor de les despeses que intervenen en el procés de transformació del sòl}$$

Essent aquestes despeses:

- Costos de les obres d'urbanització.
- Despeses de gestió.
- Indemnització (cas que n'hi hagi).

En tot procés productiu, i el procés de transformació del sòl també ho és, ha d'existir un rendiment que faci viable l'operació per a qualsevol promotor de sòl. En els processos de transformació de sòl el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl, més el rendiment que es descriu en el punt 4.3.4 d'aquesta memòria.

$$\text{Valor en venda} = \text{Valor del sòl brut} + \sum \text{Valor de les despeses} + \text{Rendiment}$$

Els propietaris que no participin en les despeses del sector no assumint el risc que això comporta, no poden tenir dret al rendiment en la part corresponent els costos no sufragats. Així doncs, si traiem de l'expressió anterior el rendiment, obtindrem un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació i que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, i que s'aplicarà únicament a *efectes de reparcel·lació*.

$$\text{Valor a efectes de reparcel·lació} = \text{Valor del sòl brut} + \sum \text{Valor de les despeses}$$

En ser el valor en venda a *efectes de reparcel·lació*, la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer, com per exemple l'empresa urbanitzadora, el valor de la part de parcel·les resultants que resten en poder del propietari seran equivalents al valor del seu sòl aportat.

$$\text{Valor de les parcel·les pel propietari} = \text{Valor del sòl brut}$$

$$\text{Valor de les parcel·les per l'empresa urbanitzadora} = \sum \text{Valor de les despeses}$$

D'aquesta manera les parcel·les resultants adjudicades als propietaris i a l'Administració actuant mantenen sempre la proporció entre les aportacions de cada part. Així, quan el propietari realitza el pagament de l'import de les

despeses a canvi de sòl privat, obté les parcel·les corresponents al valor del sòl aportat.

El percentatge de participació dels propietaris és el següent:

$$\% \text{ Aportació propietaris} = \frac{\text{Valor del sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

El percentatge de participació de l'administració actuant per a aquest concepte és el següent:

$$\% \text{ Aportació empresa urb.} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100$$

La suma de les dues aportacions ens dona l'expressió següent:

$$\frac{\text{Valor sòl}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 + \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = 100\%$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que a efectes pràctics podem dir que el valor de les parcel·les que queden en poder dels propietaris un cop feta la permuta, en virtut del valor a efectes de reparcel·lació, serà equivalent al seu valor d'aportació, es a dir, al valor del sòl brut.

S'ha de tenir en compte que en sòl urbà no consolidat s'ha de descomptar el 10% de cessió obligatòria a l'Administració urbanística actuant, lliure de càrregues, que als efectes de la reparcel·lació es considera com una cessió gratuïta de l'aprofitament i, per tant, tindrà la consideració per els propietaris com una despesa més, essent l'expressió:

$$\text{Valor a efecte de reparcel·lació} = \text{Valor del sòl brut} + \text{Valor despeses} + \text{cessió Aprofitament}$$

A efectes de càlculs, per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient reductor que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic tenint en compte també la cessió corresponent a l'Administració actuant, obtenir el valor a efectes de reparcel·lació.

$$\text{Coeficient reductor valor de venda} = \frac{\text{Valor a efectes de reparcel·lació}}{\text{Valor de venda}} \times 100$$

Respecte a aquest valor a efectes de reparcel·lació, és important tenir en compte que aquesta disminució dels valors en venda no suposa, per qui col·labori en la reparcel·lació efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació, i d'aquesta manera es facilitaran i podran materialitzar-se les permutes substitutòries de les obres d'urbanització de manera automàtica amb els valors del present projecte de reparcel·lació, en les que, com no podria ser d'una altra manera, no s'han de tenir en compte el rendiment per aquells que no afrontin el risc del pagament de les despeses d'urbanització.

Així doncs, el valor dels drets a efectes de reparcel·lació seran els següents:

| VALORACIÓ DE LES UNITATS DE ZONA A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ |            | CLOT               | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT |                              |                                 |                                |                                         |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| QUADRE ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS                     |            |                    |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL LLIURE                            |            |                    |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ POUM | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (m2)              | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 1                                                            | SOLAR 1    | CLAU 10.3          | 1                                       | 1.765,18                     | 467,41                          | 825.058,39                     | 825.058,39                              | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                              |            |                    |                                         | 1.765,18                     |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL HABITATGE DE PROTECCIÓ            |            |                    |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ      | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (m2)              | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 2                                                            | SOLAR 2    | CLAU 10.3          | 2                                       | 275,30                       | 467,41                          | 128.677,29                     | 128.677,29                              | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                              |            |                    |                                         | 275,30                       |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL PÚBLIC                            |            |                    |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ      | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (metres quadrats) | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 3                                                            | ZONA VERDA | CLAU 3.4           | 3                                       | 534,00                       | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                                    | AJUNTAMENT CLOT  |
| TOTAL: P.A. 09.03                                            |            |                    | metres quadrats                         | 2.040,48                     | 467,41                          | 953.735,68                     | 953.735,68                              |                  |

Els valors del sòl privat resultant a efectes de reparcel·lació que conformen els drets, calculats d'acord amb els criteris abans exposats, són els que es detallen a continuació:

| CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL PRIVAT A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ |                                    | OLOT | PA 09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|----------------------------------------|
| DADES                                                       |                                    |      |                                        |
| VVr = VSA + DD                                              |                                    | VSA: | 879.330,18                             |
| V V M: Valor en venda de mercat                             | DESPESES OBRES URBANITZACIÓ        |      | 386.498,20                             |
| V V R: Valor en venda reparcel·lació                        | DESPESES PROJECTE URBANITZACIÓ+D.O |      | 8.470,00                               |
| V S A: Valor del sòl apotat                                 | DESPESES PROJECTE REPARCEL·LACIÓ   |      | 19.723,00                              |
| D D: Despeses de desenvolupament                            | DESPESES TOPOGRAFIA/GEOTÈCNIC      |      | 7.260,00                               |
|                                                             | DESPESES                           |      | 7.729,96                               |
|                                                             | INDEMNITZACIONS                    |      | 0,00                                   |
|                                                             | TOTAL DESPESES (URB+GESTIÓ+INDEM)  |      | 429.681,16 29,75%                      |
|                                                             | VALOR SÒL BRUT (VSA)               |      | 879.330,18 60,88%                      |
|                                                             | VALOR AJ. ADMINISTRACIÓ ACTUANT    |      | 135.344,03 9,37%                       |
|                                                             | VALOR EN VENDA DE REPARCEL·LACIÓ   |      | 1.444.355,38 100,00%                   |

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| VALOR EN VENDA DE MERCAT (V V M)         | 1.353.440,38 |
| VALOR EN VENDA DE REPARCEL·LACIÓ (V V R) | 1.444.355,38 |
| COEFICIENT DE TRANSFORMACIÓ              | 1,07         |

| VALOR EN VENDA DE REPARCEL·LACIÓ PER m2 DE SÒL | UNITAT DE ZONA | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 sòl) |
|------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| SÒL LLIURE (ZONA 10.3)                         | 1              | 459,89                          |
| SÒL HPO (ZONA 10.3)                            | 2              | 459,89                          |

### 4.3 Quantificació de les despeses i del rendiment

En tractar-se d'un projecte de reparcel·lació de propietari únic, totes les despeses d'urbanització seran a càrrec d'aquest propietari.

#### 4.3.1 Costos d'urbanització

El total del cost de les obres d'urbanització tingudes en compte en el present projecte són les de l'estimació (dels tècnics redactors d'aquest projecte de reparcel·lació) que es fa de les feines previstes, que ascendeix a la quantitat de **319.420€** (aquest import no incorpora l'IVA vigent).

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva un cop finalitzades les obres d'urbanització.

### **4.3.2 Costos de les indemnitzacions**

En tractar-se d'un sector de propietari únic no es contemplen indemnitzacions en tant que els possible elements indemnitzables en els terrenys de les finques aportades es traslladaran a les parcel·les resultants.

### **4.3.3 Despeses de gestió**

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquestes despeses aniran a càrrec dels adjudicataris i s'agrupen segons les diferents figures urbanístiques a tramitar i grup de tasques a realitzar seguint l'orde cronològic d'aquest procés.

Es poden diferenciar sis grups diferents:

- a) Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística.
- b) Despeses de gestió per la redacció de projectes d'urbanització.
- c) Despeses de gestió per la direcció i control de l'obra d'urbanització.
- d) Despeses de topografia i estudis geotècnics.
- e) Despeses generals d'administració i de llicències, impostos i/o taxes, notaris, registradors, etc. que són les pròpies de qualsevol empresa promotora de sòl i que comprenen les despeses de personal i d'estructura dels diferents departaments implicats, així com part proporcional de lloguers, material d'oficina, etc. En aquest apartat s'inclouen també les despeses d'advocats per la constitució de la Junta de compensació, si s'escau, de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés. La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un percentatge del total de les despeses d'urbanització.
- f) Despeses de gestió per seguiment i liquidació de quotes urbanístiques. Aquestes despeses són les generades per la despesa tècnica i administrativa derivada de la necessitat de fer la liquidació de quotes de participació a cada un dels propietaris de sòl, així com al seguiment i, si s'escau, l'elaboració dels requeriments disciplinaris establerts per la legislació vigent. La quantia d'aquestes despeses es pot establir estadísticament i per les característiques de l'operació en un percentatge del total de les despeses de les obres d'urbanització.

Totes aquestes despeses queden quantificades en el quadre de quantificació de despeses de gestió que s'adjunta a continuació:

|                                                               |                                            |      |            |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|------------|
| <b>QUADRE / RELACIÓ DESPESES DE GESTIÓ /<br/>URBANITZACIÓ</b> | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE<br>MONTSERRAT | OLOT | octubre-25 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|------------|

**DESPESES DE GESTIÓ PER A LA REDACCIÓ DE DIFERENTS FIGURES  
DE PLANEJAMENT/GESTIÓ URBANÍSTICA**

| DESPESA/CONCEPTE                                               | DESPESA (€)      | I.V.A.          |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| HONORARIS REDACCIÓ P.A.                                        | 0,00             | 0,00            |                  |
| HONORARIS REDACCIÓ MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM                | 0,00             | 0,00            |                  |
| HONORARIS REDACCIÓ D. PROJECTE DE URBANITZACIÓ (ARIQ)          | 7.000,00         | 1.470,00        |                  |
| HONORARIS REDACCIÓ / GESTIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (ARQ)   | 4.000,00         | 840,00          |                  |
| HONORARIS REDACCIÓ / GESTIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (ADV)   | 8.000,00         | 1.260,00        |                  |
| HONORARIS INSCRIPCIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ (ADV)          | 1.800,00         | 378,00          |                  |
| HONORARIS CONSTITUCIÓ JUNTA COMPENSACIÓ/CONSTITUCIÓ AVAŁ (ACN) | 0,00             | 0,00            |                  |
| HONORARIS SEGUIMENT TRAMITACIÓ REPARCEL·LACIÓ (ACN)            | 4.500,00         | 945,00          |                  |
| <b>TOTAL</b>                                                   | <b>23.300,00</b> | <b>4.893,00</b> | <b>28.193,00</b> |

**DESPESES PER A LA URBANITZACIÓ**

| DESPESA/CONCEPTE                                                                                                                | DESPESA (€)       | I.V.A.           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| DESPESES DE URBANITZACIÓ (PRESSUPOST ESTIMAT)<br>Urbanització/Enjardinament/Adequació Zona Verda (ZONA PROTECCIÓ-SERVEITUD 3.4) | 59.420,00         | 14.578,20        |                   |
| DESPESES DE URBANITZACIÓ (PRESSUPOST ESTIMAT) Estació Transformadora                                                            | 250.000,00        | 52.500,00        |                   |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                    | <b>319.420,00</b> | <b>67.078,20</b> | <b>386.498,20</b> |

**DESPESES DE GESTIÓ PER A LA DIRECCIÓ I CONTROL D'OBRA**

| DESPESA/CONCEPTE                                     | DESPESA (€)     | I.V.A.        |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| PROJECTE ENDERROC (TÈCNIC COMPETENT)                 | 3.000,00        | 630,00        |                 |
| DIRECCIÓ D'OBRA (TÈCNIC SUPERIOR)                    | 0,00            | 0,00          |                 |
| CONTROL D'OBRA (TÈCNIC MIG)                          | 0,00            | 0,00          |                 |
| COORDINADOR DE SEGURETAT I SALUT (TÈCNIC QUALIFICAT) | 0,00            | 0,00          |                 |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>3.000,00</b> | <b>630,00</b> | <b>3.630,00</b> |

**DESPESES DE TOPOGRAFIA / ESTUDI GEOTÈCNIC**

| DESPESA/CONCEPTE                             | DESPESA (€)     | I.V.A.          |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| TOPOGRAFIA ESTAT ACTUAL                      | 3.000,00        | 630,00          |                 |
| ESTUDI GEOTÈCNIC                             | 3.000,00        | 630,00          |                 |
| TOPOGRAFIA COMPROVACIÓ (EXECUCIÓ / AS BUILT) | 0,00            | 0,00            |                 |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>6.000,00</b> | <b>1.260,00</b> | <b>7.260,00</b> |

**DESPESES GENERALS D'ADMINISTRACIÓ, LLICÈNCIES, TAXES,  
NOTARIS, REGISTRE, PUBLICACIONS...**

| DESPESA/CONCEPTE  | DESPESA (€)     | I.V.A.          |                 | PERCENTATGE | MONTE AL COST<br>DE LA DESPESA |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------------------------|
| DESPESES GENERALS | 6.388,40        | 1.341,56        |                 | 2,00%       | 319.420,00                     |
| <b>TOTAL</b>      | <b>6.388,40</b> | <b>1.341,56</b> | <b>7.729,96</b> |             |                                |

**DESPESES DE GESTIÓ DE SEGUIMENT I LIQUIDACIÓ DE QUOTES  
URBANÍSTIQUES**

| DESPESA/CONCEPTE          | DESPESA (€) | I.V.A.      |             | PERCENTATGE | MONTE AL COST<br>DE LA DESPESA |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| DESPESES GESTIÓ SEGUIMENT | 0,00        | 0,00        |             | 2,00%       | 0,00                           |
| <b>TOTAL</b>              | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |             |                                |

**DESPESES CESSIÓ APROFITAMENT MIG**

| DESPESA/CONCEPTE                     | DESPESA (€)      | *SENSE I.V.A.    |                   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| APROFITAMENT MIG SOSTRE LLUIRE (10%) | 70.994,94        | 14.908,94        |                   |
| APROFITAMENT MIG SOSTRE MPO (10%)    | 23.914,61        | 5.022,07         |                   |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>94.909,55</b> | <b>19.931,01</b> | <b>114.840,56</b> |

|                       |                   |                  |                   |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>TOTAL DESPESES</b> | <b>453.017,95</b> | <b>95.133,77</b> | <b>548.151,72</b> |
|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|

BASE IMPOSABLE

IVA 21%

TOTAL IVA INCLÒS

#### 4.3.4 Rendiment

El rendiment d'acord amb el que es determina a l'article 22.3 del RVLS és la conseqüència d'aplicar la taxa lliure de risc i la prima de risc a les despeses d'urbanització i les càrregues pendents.

$$\text{Rendiment} = G * (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

Sent:

**G:** Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

**TLR:** Taxa lliure de risc. Rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys.

#### BANCO DE ESPAÑA

**19665** Resolución de 2 de octubre de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Septiembre de 2025

| Tipo de referencia <sup>1</sup>                                                                                           | Porcentaje |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años <sup>2</sup> . | 2,340      |

Madrid, 2 de octubre de 2025.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

<sup>1</sup> La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

<sup>2</sup> Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

**PR:** Prima de risc o benefici de la promoció serà la fixada en l'Annex IV del RVLS en funció de los usos y tipologies.

| TIPOLOGIA                                     | PERCENTATGE |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Edifici d'us residencial (primera residencia) | 8           |
| Edifici d'us residencial (segona residencia)  | 12          |
| Edifici d'oficines                            | 10          |
| Edificis comercials                           | 12          |
| Edificis industrials                          | 14          |
| Places d'aparcament                           | 9           |
| Hotels                                        | 11          |
| Residencies d'estudiants i de la tercera edat | 12          |
| Altres                                        | 12          |

Taula prima de risc segons Annex IV del RD 1492 / 2011



| DETERMINACIÓ DEL RENDIMENT          | OLOT  | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT         | oct-25                |
|-------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| DESCRIPCIÓ SOLAR/PARCEL·LA          |       |                                                 |                       |
| CONCEPTE                            |       |                                                 | COEFFICIENT A APLICAR |
| TAXA LLIURE DE RISC (EN TANT PER U) | 2,340 | DEUTE PÚBLIC DE PLAC ENTRE 216 ANYS (Juny 2025) | 0,0234                |
| PRIMA DE RISC (EN TANT PER U)       | 8,00  | EDIFICIÓ RESIDENCIAL (PRIMERA RESIDÈNCIA)       | 0,080                 |
| RENDIMENT                           |       |                                                 |                       |
|                                     |       | TAXA LLIURE RISC                                | PRIMA DE RISC         |
|                                     |       | 0,0234                                          | 0,08                  |

#### Càlcul del rendiment:

$$\text{Rendiment} = G * (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

$$\text{Rendiment} = G * (1 + 0,0234 + 0,08)$$

$$\text{Rendiment} = G * (1,1034)$$

#### **4.4 Valor dels excessos i defectes (Valor urbanístic del sòl brut)**

Els excessos i defectes d'adjudicació amb les que es compensen els diferents propietaris inclosos dins el projecte de reparcel·lació, atès que les despeses d'urbanització seran les corresponent a les finques adjudicades, seran les corresponents al valor de la urbanització sense urbanitzar, és a dir, al valor brut del sòl.

La determinació del valor del sòl brut aportat es calcula pel mètode del valor residual estàtic i serà doncs, la diferència entre els drets i les obligacions, o el que és equivalent, els ingressos previstos menys les despeses previstes, d'acord amb l'establert en l'article 22.3 del RVLS.

*Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat  
(...)*

*3.En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:*

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

On:

**VSo:** Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

**VS:** Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (Calculat segons l'apartat 4.4).

**G:** Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros (Calculat a l'apartat 4.5).

**TLR:** Taxa lliure de risc en tant per u (Especificat a l'apartat 4.5.4).

**PR:** Prima de risc en tant per u (Especificat a l'apartat 4.5.4).

Per tant, tenint en compte els imports ja calculats específicament en els apartats anteriors, i d'acord amb el que s'ha dit anteriorment, el valor urbanístic del sòl brut és de **879.330,18€**, que suposa un valor unitari mig de **430,94€/m²sòl**, import a que s'aplicaria per a càlcul el valors dels excessos i defectes (si n'hi hagués).

Cal tenir en compte que en el cas que ens ocupa, si fos aplicable l'article 133.2b a la parcel·la edificada en el sector (**no és el cas**), tindríem dos valors de sòl unitari de les finques aportades i el següent quadre es detalla i desglossa el càlcul dels valors unitaris del sòl i del valor mig del sector:

| CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL                                 | OLOT                                       | PA 09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| DADES                                                             |                                            |                                        |
| VALOR SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT (Vs) DESCOMPTANT EL % DEL AA     | Superfície ÀMBIT: 2.574,48m²               | 1.353.440,38                           |
| COSTOS URBANITZACIÓ PENDENTS                                      | DESPESES OBRES URBANITZACIÓ                | 386.498,20                             |
|                                                                   | DESPESA PROJECTE URBANITZACIÓ+D.O          | 8.470,00                               |
|                                                                   | DESPESES PROJECTE REPARCEL·LACIÓ           | 19.723,00                              |
|                                                                   | DESPESES TOPOGRAFIA/GEOTÈCNIC              | 7.260,00                               |
|                                                                   | DESPESES                                   | 7.729,96                               |
|                                                                   | INDEMNITZACIONS                            | 0,00                                   |
|                                                                   | TOTAL                                      | 429.681,16                             |
| TAXA LLIURE DE RISC (EN TANT PER U)                               | 2,3400                                     | 0,0234                                 |
| PRIMA DE RISC (EN TANT PER U)                                     | 8,0000                                     | 0,08                                   |
| VALOR DEL SÒL RESIDUAL                                            | $V_{so} = V_s - G \cdot (1+TR+PR)$         | 879.330,18                             |
| SUPERFÍCIE TOTAL SÒL PRIVAT APORTAT                               |                                            | 2.040,48                               |
| PREU UNITARI DEL SÒL RESIDUAL                                     | APLICAT A TOTES LES APORTADES (Art.133.1)  | 430,94                                 |
| PREU UNITARI DEL SÒL RESIDUAL                                     | APLICAT A TOTES LES APORTADES (Art.133.2b) | ---                                    |
| VALOR DEL SÒL RESIDUAL (Aplicant Art.133.2b a la finca edificada) | APLICANT Art.133.2b                        | ---                                    |
| PREU UNITARI DEL SÒL RESIDUAL MIG                                 | APLICANT Art.133.1 / Art.133.2b            | 430,94                                 |

## Quadre resum de les finques aportades i de la seva valoració individualitzada

### FINQUES APORTADES

| NÚM.                  | PROPIETARI     | PROPIETAT<br>FINCA<br>(%) | SUP.<br>AMIDADA<br>(m2sòl)   | VALOR SÒL<br>APORTAT<br>(euros) | DRETS URB<br>(%) | DRETS ADJ<br>(%) |
|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| 1                     | ELRISECH, S.L. | 100%                      | 2.574,48m <sup>2</sup>       | 879.330,18€                     | 100%             | 100%             |
| SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT |                |                           | <b>2.574,48m<sup>2</sup></b> | <b>879.330,18€</b>              | 100%             | 100%             |
| TOTAL PA - 09.03      |                |                           | <b>2.574,48m<sup>2</sup></b> | <b>879.330,18€</b>              | 100%             | 100%             |

### 4.5 Percentatge de participació dels interessats

El percentatge de participació dels interessats, d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets resultants per a cada interessat i la seva contribució a les despeses de transformació, queden reflectits al quadre següent:

| QUADRE DE PARCEL·LES APORTADES / %<br>DE PARTICIPACIÓ DELS INTERESSATS |                       |                           | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE<br>MONTSERRAT         | QLOT        | 01/10/2025         |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| APORTADA<br>NÚMERO                                                     | RELACIÓ D'INTERESSATS | NÚMERO/CODI<br>PROPIETARI | SUPERFÍCIE PARCEL·LA APORTADA<br>(metres quadrats) | PERCENTATGE | APORTADA<br>NÚMERO |
| 1                                                                      | ELRISECH, S.L.U.      | 1                         | 2.574,48                                           | 100,00%     | 1                  |

## **5. FINQUES RESULTANTS**

### **5.1 Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants**

D'acord amb l'article 126 del TRLUC i l'article 139 i següents del RLUC, el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre les actuals persones propietàries, després de descomptar el sòl corresponent al percentatge de cessió obligatòria i lliure de càrregues d'urbanització a l'Administració actuant.

Així mateix, d'acord amb l'article 126.1 del TRLUC, quan l'escassa quantitat dels drets d'algunes persones propietàries no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic, cosa que no s'escau aplicar en aquest cas.

En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculada en el compte de liquidació provisional.

Tal com exigeix la legislació urbanística vigent en els articles 40.2 i 43 del TRLUC, mitjançant el present Projecte de Reparcel·lació s'ha de cedir a l'Administració actuant, és a dir, a l'Ajuntament d'Olot, el sòl corresponent l'aprofitament urbanístic.

En el present projecte de reparcel·lació de propietari únic queden garantits tots els criteris fixats en l'article 139 del RLUC:

- a) La superfície de sòl amb aprofitament privat s'adjudica en la mateixa proporció que els béns i drets aportats. Per tant, l'adjudicació de les parcel·les resultants es proporcional als béns i drets aportats.
- b) Les parcel·les resultants que s'adjudiquen estan situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- c) No s'adjudiquen com parcel·les resultants les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques urbanístiques que el planejament estableix.
- d) Sempre que sigui possible i sens perjudici del que estableix la lletra b), es preferible l'adjudicació de finques independents a l'adjudicació de finques en proindivís, i, l'adjudicació en proindivís amb caràcter preferent a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del que estableix l'apartat i).
- e) Si la quantia dels drets dels propietaris no arribés al quinze per cent (15%) de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic, que es determinarà de conformitat amb la

legislació en matèria de règim de sòl i valoracions. (Art 126.1.d de la TRLUC i Art 139.3 del RLUC). En aquest cas i donant compliment a l'article 40.2 TRLS és necessari taxar el sòl pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

- f) En sòl urbà no consolidat, substitució de la cessió del 10% l'aprofitament mig pel seu equivalent econòmic en cas de parcel·la única i indivisible o en cas de impossibilitat de adjudicar els drets en parcel·la independent. ( Art 46.2b i Art 126.1.d de TRLUC i Art 43.4 del RLUC).

Les parcel·les resultants adjudicades al propietari substitueixen a les primitives, sense solució de continuïtat en les seves respectives titularitats a tots els efectes.

A continuació es detalla el quadre d'adjudicació de les parcel·les resultants:

| QUADRE ADJUDICACIÓ<br>PARCEL·LES RESULTANTS       |             |                       | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE<br>MONTSERRAT | OLOT                              |                | octubre-25       |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------------------|
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL                        |             |                       |                                            |                                   |                |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                         | NOM         | CLASSIFICACIÓ<br>POUM | SUPERFÍCIE (metres quadrats)               | Codi <sup>m</sup><br>ADJUDICATARI | % PARTICIPACIÓ | NOM ADJUDICATARI |
| 1                                                 | PARCEL·LA 1 | CLAU 10.3 (Lliure)    | 1.705,10                                   | 1                                 | 86,51%         | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                   |             |                       | 1.705,10                                   |                                   |                |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL HABITATGE DE PROTECCIÓ |             |                       |                                            |                                   |                |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                         | NOM         | CLASSIFICACIÓ<br>POUM | SUPERFÍCIE (metres quadrats)               | Codi <sup>m</sup><br>ADJUDICATARI | % PARTICIPACIÓ | NOM ADJUDICATARI |
| 2                                                 | PARCEL·LA 2 | CLAU 10.3 (HPO)       | 275,30                                     | 1                                 | 13,49%         | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                   |             |                       | 275,30                                     |                                   |                |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL PÚBLIC                 |             |                       |                                            |                                   |                |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                         | NOM         | CLASSIFICACIÓ<br>POUM | SUPERFÍCIE (metres quadrats)               | Codi <sup>m</sup><br>ADJUDICATARI | % PARTICIPACIÓ | NOM ADJUDICATARI |
| 3                                                 | ZONA VERDA  | CLAU 3.4              | 534,00                                     | 2                                 | 0,00%          | AJUNTAMENT OLOT  |
| TOTAL: SECTOR DESARROLUPAT P.A.U. 1 / PMT-R03     |             |                       | 2.574,48                                   | metres quadrats                   | 100,00%        |                  |

## 5.1 Valoració de les parcel·les resultants i adjudicacions

La valoració i adjudicació de les finques resultants queda reflectida en el quadre següent:

| VALORACIÓ DE LES UNITATS DE ZONA A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ |            | OLOT                   | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT |                              | octubre 25                      |                                |                                         |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| QUADRE ADJUDICACIÓ PARCEL·LES RESULTANTS                     |            |                        |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL LLIURE                            |            |                        |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ P.O.U.M. | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (m2)              | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 1                                                            | SOLAR 1    | CLAU 10.3              | 1                                       | 1.765,18                     | 459,89                          | 811.789,76                     | 811.789,76                              | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                              |            |                        |                                         | 1.765,18                     |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL HABITATGE DE PROTECCIÓ            |            |                        |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ          | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (m2)              | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 2                                                            | SOLAR 2    | CLAU 10.3              | 2                                       | 275,30                       | 459,89                          | 126.607,89                     | 126.607,89                              | ELRISECH, S.L.U. |
|                                                              |            |                        |                                         | 275,30                       |                                 |                                |                                         |                  |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL PÚBLIC                            |            |                        |                                         |                              |                                 |                                |                                         |                  |
| SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT                                    | NOM        | CLASSIFICACIÓ          | UNITAT DE ZONA                          | SUPERFÍCIE (metres quadrats) | VALOR REPARCEL·LACIÓ (€/m2 SÒL) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ (€) | VALOR VENDA REPARCEL·LACIÓ PER U.Z. (€) | NOM ADJUDICATARI |
| 3                                                            | ZONA VERDA | CLAU 3.4               | 3                                       | 534,00                       | 0,00                            | 0,00                           | 0,00                                    | AJUNTAMENT OLOT  |
| TOTAL: P.A. 09.03                                            |            |                        |                                         | metres quadrats              | 2.040,48                        | 459,89                         | 938.397,66                              | 938.397,66       |

## 5.2 Descripció de les parcel·les resultants i adjudicacions

Les finques resultants són les reflectides en el quadre precedent i en el plànol corresponent d'aquest Projecte de Reparcel·lació, adjudicades d'acord amb l'article 126 del TRLUC i els articles 138, 139 i 147 del RLUC, i amb la descripció següent:

### **PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 1**

**SUPERFÍCIE:** 1.765,18m<sup>2</sup> de sòl (i 338,59 m<sup>2</sup> de sòl fora de l'àmbit sense aprofitament)/ 3.735,20m<sup>2</sup> de sostre residencial de renda lliure

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** Clau 10.3 – Zona eixample urbà d'intensitat 3

**DESCRIPCIÓ:** URBANA. Parcel·la resultant número 1 del Projecte de reparcel·lació del PA - 09.03 Avinguda Mare de Déu de Montserrat, de forma irregular i de superfície mil set-cents seixanta-cinc metres i divuit decímetres quadrats. Aquesta finca inclou tres-cents trenta-vuit metres cinquanta-nou decímetres quadrats que se situen fora de l'àmbit del PA-09.03 i es destinen únicament a verd privat amb ús exclusiu d'aquesta parcel·la. Límits: al nord-est, part amb vial públic avinguda Mare de Déu de Montserrat i part amb la finca resultant núm. 2 del Projecte de reparcel·lació; al nord-oest, part amb la finca resultant núm. 2 del Projecte de reparcel·lació, part amb la cadastral 8298208DG5689N, part amb la cadastral 8298206DG5689N i part amb la cadastral 8298205DG5689N; al sud-oest, part amb la cadastral 8298204DG5689N i part amb vial públic (carrer Joan Maragall); i, al sud-est amb vial públic, avinguda Sant Jordi, mitjançant zona verda (resultant núm. 3 del Projecte de reparcel·lació).

**TÍTOL:** El títol és l'adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del PA - 09.03 del terme municipal d'Olot, per subrogació real i en correspondència amb la finca aportada número 1 del Projecte.

**ADJUDICATARI:** Aquesta finca s'adjudica a ELRISECH, SLU amb CIF B-60009826 en un 100%.

**DRETS ADJUDICATS:** Li correspon un percentatge del **86,51%** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.

**COMPTE DE LIQUIDACIÓ:** Aquesta finca participa amb 86,51% de las càrregues de l'àmbit i queda afectada al pagament de 391.897,11 € (i 82.298,39 € corresponent a l'IVA) en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la citada finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 19.1 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

**CÀRREGUES I AFECCIONS:** SERVIDUMBRE: Texto contenido: A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot, Don Juan Comín Comín el veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho a favor de la finca registral número 11.136 de Olot que es el predio dominante, y sobre la finca de este número como predio sirviente, en los términos siguientes: Sobre esta finca aparecen constituidas en voladizo, las terrazas-lavadero de ocho metros cuadrados existentes en la fachada posterior del edificio que constituye la registral 11.136, y que por acuerdo de los propietarios de dicha finca y de la Sociedad AMCO SA, propietaria de la finca de este número, constituyen servidumbre de luces y vistas que obliga al dueño del predio sirviente a tolerar la existencia de los mencionados voladizos. Asiento: Inscripción 1 de fecha 13/04/1992. Texto de procedencia: por procedencia de la finca de Olot nº 11135, inscripción 2. Tomo: 857. Libro: 250. Folio: 69. Fecha: 26/02/1992.

#### **PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 2**

**SUPERFÍCIE:** 275,30m<sup>2</sup> sòl / 933,80m<sup>2</sup> de sostre d'HPO

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** Clau 10.3 – Zona eixample urbà d'intensitat 3

**DESCRIPCIÓ:** URBANA. Parcel·la resultant número 2 del Projecte de reparcel·lació del PA - 09.03 Avinguda Mare de Déu de Montserrat de superfície dos cents setanta cinc metres i trenta decímetres quadrats. Límits: al nord-est, amb vial públic (avinguda Mare de Déu de Montserrat); al nord-oest, part amb la cadastral 8298202DG5689N i part amb la cadastral 8298208DG5689N; al sud-oest i sud-est amb la finca resultant núm. 1 del Projecte reparcel·lació.

**TÍTOL:** El títol és l'adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del PA-09.03 del terme municipal d'Olot, per subrogació real i en correspondència amb la finca aportada número 1 del Projecte.

**ADJUDICATARI:** Aquesta finca s'adjudica a ELRISECH, SLU amb CIF B-60009826 en un 100%.

**DRETS ADJUDICATS:** Li correspon un percentatge del **13,49%** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte.



**COMPTE DE LIQUIDACIÓ:** Aquesta finca participa amb 13,49% de las càrregues de l'àmbit i queda afecta al pagament de 61.120,84 € (i 12.835,38 € corresponent a l'IVA) en concepte de compte de liquidació provisional.

Així mateix, la citada finca queda afectada al pagament del saldo corresponent resultant del compte de liquidació definitiva, que en el seu moment es determinarà, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 19.1 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament hipotecari vigent.

**CÀRREGUES I AFECCIONS:** SERVIDUMBRE: Texto contenido: A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot, Don Juan Comín Comín el veintitrés de junio de mil novecientos setenta y ocho a favor de la finca registral número 11.136 de Olot que es el predio dominante, y sobre la finca de este número como predio sirviente, en los términos siguientes: Sobre esta finca aparecen constituidas en voladizo, las terrazas-lavadero de ocho metros cuadrados existentes en la fachada posterior del edificio que constituye la registral 11.136, y que por acuerdo de los propietarios de dicha finca y de la Sociedad AMCO SA, propietaria de la finca de este número, constituyen servidumbre de luces y vistas que obliga al dueño del predio sirviente a tolerar la existencia de los mencionados voladizos. Asiento: Inscripción 1 de fecha 13/04/1992. Texto de procedencia: por procedencia de la finca de Olot nº 11135, inscripción 2. Tomo: 857. Libro: 250. Folio: 69. Fecha: 26/02/1992.

### **FINCA RESULTANT NÚMERO 3**

**SUPERFÍCIE:** 534,00m<sup>2</sup>

**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** Clau 3.4, Espais de protecció i servitud

**DESCRIPCIÓ:** Sistemes. Espais de protecció i servitud. Finca resultant número 3 del Projecte de reparcel·lació del PA - 09.03 del terme municipal d'Olot, de forma rectangular irregular i amb una superfície de cinc cents trenta quatre metres quadrats. Límits: al nord-est amb vial públic (avinguda Mare de Déu de Montserrat); al nord-oest, amb la finca resultant núm. 1 del Projecte reparcel·lació; al sud-oest amb vial públic (carrer Joan Maragall), i al sud-est amb vial públic (avinguda Sant Jordi).

**TÍTOL:** El títol és l'adjudicació de terrenys del Projecte de reparcel·lació del PA - 09.03 del terme municipal d'Olot, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

**ADJUDICATARI:** Aquesta finca s'adjudica a l'AJUNTAMENT D'OLOI, amb CIF P1712100E en un 100%.

**CÀRREGUES I AFECCIONS:** Lliure de càrregues i afeccions.

## **6. COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

Segons disposen els articles 120.1 del TRLUC i els articles 144.1.d), 149 i 154 del RLUC, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo de la liquidació definitiva, així com de l'import que correspongui en el saldo el compte de liquidació provisional del projecte.

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

De conformitat amb l'establert en l'article 144 i 149 del RLUC, el Projecte de reparcel·lació ha de preveure un compte de liquidació provisional en el que s'avaluïn les despeses d'urbanització, d'altres despeses del Projecte i les indemnitzacions que es procedeixin per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer als seus titulars.

En el compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 149.1 del RLUC, s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les demés despeses del projecte a que es refereix l'article 120 del TRLUC.

Així mateix, de conformitat amb el previst en l'article 120.1 del TRUC, s'inclouen com a despeses d'urbanització, les despeses descrites en l'apartat 4.5 de la present memòria.

S'adjunta, a continuació, quadre i compte de liquidació que s'especifica en els quadres següents:

| QUADRE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL                     |                  |                           |            | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT | OLOT                                 |                           |                    |                            |                            |                                 |                          |                        |              |                                        | octubre-25 |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------|------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------------|------------|
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL HABITATIU DE LLURE     |                  |                           |            |                                         |                                      |                           |                    |                            |                            |                                 |                          |                        |              |                                        |            |
| Codi* ADJUDICATARI                                | NOM ADJUDICATARI | SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT | NOM        | SUPERFICIE TITULARITAT RESULTANT (m2)   | % ADJUDICACIÓ (En superfície de SÒL) | VALOR VENDA MERCAT (€/m2) | COEFICIENT DE ZONA | VALOR PONDERAT DEL SÒL (€) | % PARTICIPACIÓ (En costos) | DESPESES DE URBANITZACIÓ GESTIÓ | INDEMNITZACIÓ AJUNTAMENT | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | I.V.A. (21%) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (I.V.A. INCLÒS) |            |
| 1                                                 | ELRSECH, S.L.U.  | 1                         | SOLAR 1    | 1.795,18                                | 86,51%                               | 663,30                    | 1,00               | 1.170.835,24               | 86,51%                     | 309.792,69                      | 82.104,43                | 391.897,11             | 82.298,38    | 474.195,51                             |            |
|                                                   |                  |                           |            | 1.795,18                                |                                      |                           |                    | 1.170.835,24               |                            | 309.792,69                      |                          | 391.897,11             | 82.298,38    | 474.195,51                             |            |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL HABITATIU DE PROTECCIÓ |                  |                           |            |                                         |                                      |                           |                    |                            |                            |                                 |                          |                        |              |                                        |            |
| Codi* ADJUDICATARI                                | NOM ADJUDICATARI | SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT | NOM        | SUPERFICIE TITULARITAT RESULTANT (m2)   | % ADJUDICACIÓ (En superfície de SÒL) | VALOR VENDA MERCAT (€/m2) | COEFICIENT DE ZONA | VALOR PONDERAT DEL SÒL (€) | % PARTICIPACIÓ (En costos) | DESPESES DE URBANITZACIÓ GESTIÓ | INDEMNITZACIÓ AJUNTAMENT | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | I.V.A. (21%) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (I.V.A. INCLÒS) |            |
| 1                                                 | ELRSECH, S.L.U.  | 2                         | SOLAR 2    | 275,30                                  | 13,49%                               | 663,30                    | 1,00               | 182.605,14                 | 13,49%                     | 48.315,71                       | 12.805,12                | 61.120,84              | 12.835,38    | 73.956,21                              |            |
|                                                   |                  |                           |            | 275,30                                  |                                      |                           |                    | 182.605,14                 |                            | 48.315,71                       |                          | 61.120,84              | 12.835,38    | 73.956,21                              |            |
| PARCEL·LES RESULTANTS: SÒL PÚBLIC                 |                  |                           |            |                                         |                                      |                           |                    |                            |                            |                                 |                          |                        |              |                                        |            |
| Codi* ADJUDICATARI                                | NOM ADJUDICATARI | SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT | NOM        | SUPERFICIE TITULARITAT RESULTANT (m2)   | % ADJUDICACIÓ (En superfície de SÒL) | VALOR VENDA MERCAT (€/m2) | COEFICIENT DE ZONA | VALOR PONDERAT DEL SÒL (€) | % PARTICIPACIÓ (En costos) | DESPESES DE URBANITZACIÓ GESTIÓ | INDEMNITZACIÓ AJUNTAMENT | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | I.V.A. (21%) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (I.V.A. INCLÒS) |            |
| 2                                                 | AJUNTAMENT OLOT  | 3                         | ZONA VERDA | 534,00                                  | —                                    | 0,00                      | —                  | —                          | 0,00%                      | —                               | —                        | —                      | —            | —                                      |            |
|                                                   |                  |                           |            | 2.574,48                                | 100,00%                              |                           |                    | 1.353.440,38               | 100,00%                    | 358.108,40                      | 94.909,55                | 453.017,95             | 95.133,77    | 548.151,72                             |            |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| TOTAL DESPESES GESTIÓ / URBANITZACIÓ | 358.108,40 |
| APROFITAMENT MIG                     | 94.909,55  |

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| VALOR RESIDUAL SÒL (Vso)                       | 879.330,18   |
| VALOR VENDA SÒL A EFECTES REPARCEL·LACIÓ (VVR) | 1.444.355,38 |
| VALOR VENDA SÒL DE MERCAT (VVM)                | 1.353.440,38 |

| COMpte LIQUIDACIÓ PROVISIONAL |                  | P.A.09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT |                        | OLOT                      |         |                                       |                      |                      |                                       |                                       |                                       |                                       |                                 |                          |                        |              |                                        | octubre-25 |  |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------------|------------|--|
| Codi* ADJUDICATARI            | NOM ADJUDICATARI | DRETS PARTICIPACIÓ (%)                  | DRETS PARTICIPACIÓ (€) | SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT | NOM     | SUPERFICIE TITULARITAT RESULTANT (m2) | DRETS ADJUDICATS (€) | DRETS ADJUDICATS (%) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (€) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (%) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (€) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (%) | DESPESES DE URBANITZACIÓ GESTIÓ | INDEMNITZACIÓ AJUNTAMENT | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | I.V.A. (21%) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (I.V.A. INCLÒS) |            |  |
| 1                             | ELRSECH, S.L.U.  | 86,51%                                  | 790.894,63             | 1                         | SOLAR 1 | 1.795,18                              | 1.249.484,06         | 86,51%               | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 309.792,69                      | 82.104,43                | 391.897,11             | 82.298,38    | 474.195,51                             |            |  |
| Codi* ADJUDICATARI            | NOM ADJUDICATARI | DRETS PARTICIPACIÓ (%)                  | DRETS PARTICIPACIÓ (€) | SOLAR/PARCEL·LA RESULTANT | NOM     | SUPERFICIE TITULARITAT RESULTANT (m2) | DRETS ADJUDICATS (€) | DRETS ADJUDICATS (%) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (€) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (%) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (€) | INDICADOR D'EFFECTE D'ADJUDICACIÓ (%) | DESPESES DE URBANITZACIÓ GESTIÓ | INDEMNITZACIÓ AJUNTAMENT | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL | I.V.A. (21%) | LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (I.V.A. INCLÒS) |            |  |
| 1                             | ELRSECH, S.L.U.  | 13,49%                                  | 118.638,56             | 2                         | SOLAR 2 | 275,30                                | 194.871,32           | 13,49%               | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 48.315,71                       | 12.805,12                | 61.120,84              | 12.835,38    | 73.956,21                              |            |  |
|                               |                  | 100,00%                                 | 879.330,18             |                           |         | 2.040,48                              | 1.444.355,38         | 100,00%              |                                       |                                       |                                       |                                       | 358.108,40                      | 94.909,55                | 453.017,95             | 95.133,77    | 548.151,72                             |            |  |

## **7. JUSTIFICACIÓ DEL TRASLLAT DE CÀRREGUES I PETICIONS AL REGISTRE**

Se sol·licita del Registrador de la Propietat el trasllat d'ofici per subrogació real de la totalitat de les càrregues i drets reals a les parcel·les resultants del polígon que són compatibles amb les determinacions del planejament, d'acord amb l'establert a l'article 11.2 del RD 1093/1997.

En aquest sentit, se sol·licita al Registrador el següent:

1. Trasllat d'ofici de les càrregues per subrogació real.
2. Cancel·lació de les càrregues incompatibles amb el planejament i de les que han caducat i/o prescrit.
3. La inscripció d'aquest projecte d'acord amb el Reial Decret 1093/97 i el RLUC.

## **8. GEOREFERENCIACIÓ**

Les parcel·les queden georeferenciades a partir de l'aportació dels arxius en format GML adjunts en documentació digital que s'aportaran en el moment de la inscripció.

## **II. ANNEXES**

### **ANNEX 1. ESTUDI DE MERCAT**

- ESTUDI DE MERCAT DEL SÒL NO EDIFICAT
- ESTUDI DE MERCAT DEL SOSTRE NOVA CONSTRUCCIÓ

## ANNEX I. JUSTIFICACIÓ VALOR DEL SÒL.

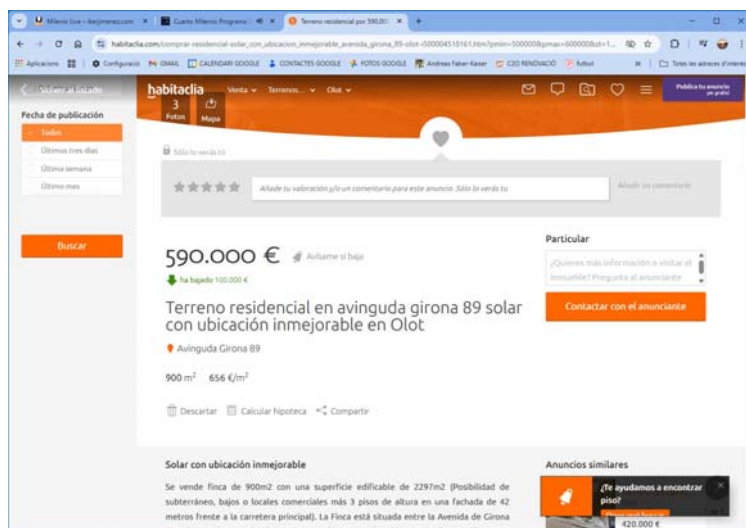
### ESTUDI DE MERCAT DE SÒL LLIURE

Per a establir el valor del sòl (en €/m<sup>2</sup> de sòl urbà) s'ha realitzat un estudi de mercat de les ofertes reals existents, en data d'octubre de 2025.

Aquestes ofertes de sòl s'han buscat als portals web Idealista i Habitatia prenent com a premisses bàsiques i prioritàries que estiguin al municipi d'Olot i amb coherència amb la oferta resultant de la parcel·lació proposada, és a dir que les parcel·les i solars sondejats s'assemblin a la oferta resultant de la reparcel·lació.

Quant a ofertes de sòl de protecció oficial no se n'ha trobat cap.

Les ofertes trobades són les següents:



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Habitatia website. The listing is for a residential plot in Olot, located on Avinguda Girona 89. The price is 590,000 €, with a note indicating it has been reduced by 100,000 €. The plot area is 900 m<sup>2</sup> and the price per square meter is 656 €/m<sup>2</sup>. The listing includes a description of the plot's location and features, and a section for similar listings.

**habitacia** Venta · Terreno · Olot

Fecha de publicación: Todos, Últimos tres días, Última semana, Último mes

590.000 € Aumentar o bajar  
ha bajado 100.000 €

**Terreno residencial en avinguda girona 89 solar con ubicación inmejorable en Olot**

Avinguda Girona 89

900 m<sup>2</sup> 656 €/m<sup>2</sup>

Particular

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúntale al anunciante

Contatar con el anunciante

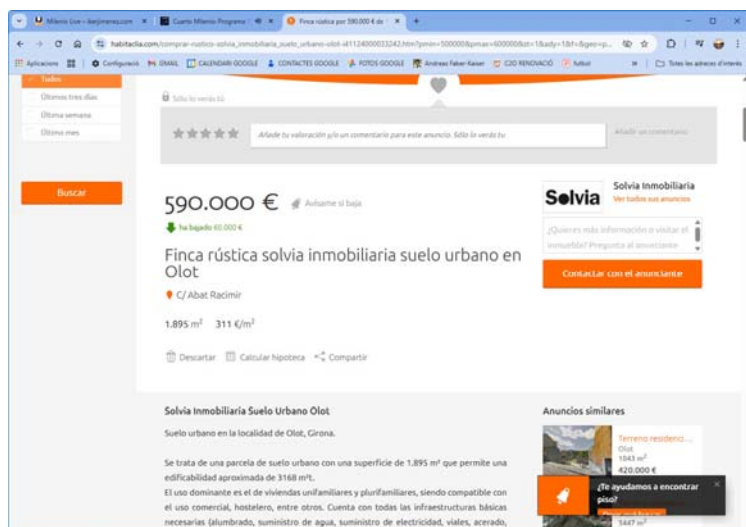
Solar con ubicación inmejorable

Se vende finca de 900m<sup>2</sup> con una superficie edificable de 2297m<sup>2</sup> (Posibilidad de subterráneo, bajos o locales comerciales más 3 pisos de altura en una fachada de 42 metros frente a la carretera principal). La Finca está situada entre la Avenida de Girona 89 y Ctra La Canya 1 de Olot, en la rotonda de entrada a Olot desde Girona y Figueras v

Anuncios similares

¿Te ayudamos a encontrar piso?

420.000 €



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the Solvia website. The listing is for a rural plot in Olot, located at C/ Abat Racimir. The price is 590,000 €, with a note indicating it has been reduced by 60,000 €. The plot area is 1,895 m<sup>2</sup> and the price per square meter is 311 €/m<sup>2</sup>. The listing includes a description of the plot's location and features, and a section for similar listings.

**Solvia** Solvia Inmobiliaria Ver todos sus anuncios

Fecha de publicación: Todos, Últimos tres días, Última semana, Último mes

590.000 € Aumentar o bajar  
ha bajado 60.000 €

**Finca rústica solvia inmobiliaria suelo urbano en Olot**

C/ Abat Racimir

1.895 m<sup>2</sup> 311 €/m<sup>2</sup>

Solvia Inmobiliaria Suelo Urbano Olot

Suelo urbano en la localidad de Olot, Girona.

Se trata de una parcela de suelo urbano con una superficie de 1.895 m<sup>2</sup> que permite una edificabilidad aproximada de 3168 m<sup>2</sup>. El uso dominante es el de viviendas unifamiliares y plurifamiliares, siendo compatible con el uso comercial, hostelería, entre otros. Cuenta con todas las infraestructuras básicas necesarias (plumbrado, suministro de agua, suministro de electricidad, vialidad, acerado,

Anuncios similares

¿Te ayudamos a encontrar piso?

420.000 €

idealista Propietaris Cerques casa Hipoteques Publicar el teu anunci Accedeix

Terrenys en Olot 3 de 98 terrenys



234 fotos Mapa

**Terreny en venda a Carrer Hipòlit Lázaro**

Olot [Veure mapa](#)

**250.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

1.070 m² Urbà (solar)

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**

Referència de l'anunci: N8\_209

Professional: DOM COSTABRIVA

DOM COSTABRIVA Olot

idealista Propietaris Cerques casa Hipoteques Publicar el teu anunci

Terrenys en Olot 8 de 98 terrenys



8 fotos Plànol Video Mapa

**Terreny en venda a Carretera Santa Pau, 15**

Olot [Veure mapa](#)

**269.900 €**

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

427 m² Urbà (solar)

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Afegeix la teva nota](#)

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**

Referència de l'anunci: 103398703

Professional: TRIAS GESTIO

TRIAS GESTIO Vic

idealista Propietaris Cerques casa Hipoteques Publicar el teu anunci

Terrenys en Olot 10 de 98 terrenys



227 fotos Plànol Mapa

**Terreny en venda a Avinguda de Santa Coloma, 31**

Olot [Veure mapa](#)

**340.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

1.295 m² Urbà (solar)

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'anunciant**

Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**

Referència de l'anunci: CG-69095-0001

Professional: Solvia HR

Solvía HR Madrid **Solvía**



Terreny en venda a Carrer Toledo, 14 -30



3 fotos 7 plànols Mapa

**Terreny en venda a Carrer Toledo, 14 -30**  
Olot [Veure mapa](#)  
**350.000 €**  
[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)  
1.204 m²  
[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'anunciant**  
Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita.  
Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**  
Referència de l'anunci  
0.055  
Professional  
FINQUES XAXU  
Finques Xaxu  
L'Escala

Voleu restaurar les pàgines?  
Chrome no s'ha tancat correctament.  
[Restaura](#) [Cancel·la](#)

idealista Propietaris Cerques casa Hipoteques [Publicar el teu anunci](#) [Accedir-hi](#)

14 de 98 terrenys

Terrenys en Olot



13 fotos 2 plànols Mapa

**Terreny en venda a Carrer Aranjuez**  
Olot [Veure mapa](#)  
**150.000 €**  
[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)  
330 m² Urbà (solar)  
[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'anunciant**  
Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita.  
Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**  
Referència de l'anunci  
CS-12482-0001  
Professional  
Sòlvia HR  
Sòlvia HR  
Madrid **Sòlvia**

Terreny en venda a Carrer Compositor Pep Ventura



Foto 2 plànols Mapa

**Terreny en venda a Carrer Compositor Pep Ventura**  
Olot [Veure mapa](#)  
**220.000 €**  
[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)  
3.088 m²  
[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'anunciant**  
Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita.  
Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**  
Referència de l'anunci  
CS-13891-0001  
Professional  
Sòlvia HR  
Sòlvia HR  
Madrid **Sòlvia**

Terreny en venda a Carrer Comptes de Besalú, 8



4 fotos

Mapa

Terreny en venda a Carrer Comptes de Besalú, 8

Olot [Veure mapa](#)

**180.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

726 m² Urbà (solar)

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

**Pregunta a l'annonciant**

Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**

Referència de l'annonci  
AM3788

Professional  
Oportunidad Inversion

Oportunidad  
inversión  
Madrid

idealista

Propietaris Cerques casa Hipoteques

[Publicar el teu anunci](#)

[Accedir-hi](#)

Terrenys en Olot

37 de 98 terrenys

[Anterior](#) [Següent](#)



19 fotos

Mapa

Terreny en venda a Carrer Abat Racimir

Olot [Veure mapa](#)

**590.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipoteques](#)

1.895 m² Urbà (solar)

[Desar favorit](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Afegeix la teva nota](#)

**Pregunta a l'annonciant**

Hola, m'interessa aquest terreny i m'agradaria fer-li una visita. Una salutació

[Contactar per xat](#)

**Veure telèfon**

Referència de l'annonci  
CG-09001-0401

Professional  
Solvía HR

Solvía HR  
Madrid

**Solvía**

Un cop analitzades i homogeneïtzades les mostres i per a establir el valor del sòl (en €/m<sup>2</sup> de sòl urbà) es treu la conclusió que les ofertes/contraofertes que es realitzen a través de la mateixa web (Idealista) i/o altres webs d'ofertes immobiliàries (Habitaclic). De les mostres analitzades (homogeneïtzades segons l'edificabilitat de cadascuna d'elles respecte la superfície del solar) s'extreu un preu de mercat de 493,39€/m<sup>2</sup>.

D'aquesta manera s'estableix un preu de mercat del sòl urbà consolidat i segons les mostres analitzades de **490,00€/m<sup>2</sup> sòl**, per comparació i amb mostres reals de mercat, amb arrodoniment respecte els 493,39€/m<sup>2</sup> obtinguts en la homogeneïtzació de mostres.

**Vs (per comparació de mercat) = 490,00€/m<sup>2</sup> sòl.**

***\*Aquest valor s'adoptarà per als dos tipus de sòl resultant de la present reparcel·lació, això és tant el sòl per a habitatge lliure com el de protecció oficial. Això és perquè la intensitat edificable del solar per a edificació de protecció oficial (PB+4PP) és superior a la resta de solar destinat a habitatge de renda lliure (Majoritàriament PB+2PP).***

***\*\*Aquest valor NO s'adoptarà per a la present reparcel·lació ja que s'adoptarà el Vrs/Vs obtingut amb valors tècnics.***

**A Continuació s'adjunta quadre de homogeneïtzació (segons superfície de sòl i edificabilitat de cadascuna d'elles) de les mostres de mercat analitzades.**

| HOMOGENEITZACIÓ MOSTRES DE MERCAT |                        |                       | SOLARS SÒL CONSOLIDAT AMB EDIFICABILITAT DEFINIDA | OLOT                                    |                     |                     |                  | 22/10/2025         |        |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|--------------------|--------|
| QUADRE DE MOSTRES REALS DE MERCAT |                        |                       |                                                   |                                         |                     |                     |                  |                    |        |
| MOSTRA                            | ADREÇA                 | SUPERFÍCIE SOLAR (m2) | PREU (€)                                          | PREU €/m2                               | EDIFICABILITAT (m2) | PREU €/m2 construït | % SOBRE EL TOTAL | PREU HOMOGENEITZAT |        |
| 1                                 | AVINGUDA XILE          | 253                   | 112.000,00                                        | 442,69                                  | 1.240               | 90,32               | 64,57%           | 285,83             |        |
| 2                                 | CARRER PERE AUBERT     | 352                   | 390.000,00                                        | 1.107,95                                | 3.328               | 117,19              | 83,77%           | 928,15             |        |
| 3                                 | CARRER HIPÒLIT LÁZARO  | 1.070                 | 250.000,00                                        | 233,64                                  | 3.400               | 73,53               | 52,56%           | 122,81             |        |
| 4                                 | CARRETERA DE SANTA PAU | 427                   | 269.000,00                                        | 629,98                                  | 1.281               | 209,99              | 150,11%          | 945,68             |        |
| 5                                 | AVINGUDA SANTA COLOMA  | 1.295                 | 340.000,00                                        | 262,55                                  | 1.955               | 173,91              | 124,32%          | 326,41             |        |
| 6                                 | CARRER TOLEDO          | 1.204                 | 350.000,00                                        | 290,70                                  | 2.400               | 145,83              | 104,25%          | 303,05             |        |
| 7                                 | CARRER ARANJUEZ        | 330                   | 150.000,00                                        | 454,55                                  | 1.246               | 120,39              | 86,06%           | 391,17             |        |
| 8                                 | CARRER PEP VENTURA     | 3.088                 | 220.000,00                                        | 71,24                                   | 8.932               | 24,63               | 17,61%           | 12,54              |        |
| 9                                 | AVINGUDA GIRONA 89     | 900                   | 590.000,00                                        | 655,56                                  | 2.297               | 256,86              | 183,61%          | 1.203,70           |        |
| 10                                | CARRER ABAT RACIMIR    | 1.895                 | 590.000,00                                        | 311,35                                  | 3.168               | 186,24              | 133,13%          | 414,50             |        |
|                                   |                        |                       |                                                   | MITJANA ARITMÈTICA                      | 446,02              | MITJANA ARITMÈTICA  | 139,89           | PONDERAT           | 493,39 |
|                                   |                        |                       |                                                   | *DADA NOMÉS INFORMATIVA                 |                     |                     |                  |                    |        |
|                                   |                        |                       |                                                   | PREU PONDERAT SÒL URBANITZAT EDIFICABLE |                     |                     |                  |                    | 490,00 |

# ANNEX II. JUSTIFICACIÓ VALOR DEL SOSTRE.

## ESTUDI DE MERCAT DE SÒL LLIURE

Per a establir el valor del sòl (en €/m2 de sòl urbà) s'ha realitzat un estudi de mercat de les ofertes reals existents, en data d'octubre de 2025.

Aquestes ofertes de sòl s'han buscat als portals web Idealista i Habitatcia prenent com a premisses bàsiques i prioritàries que estiguin al municipi d'Olot i amb coherència amb la oferta resultant de la parcel·lació proposada, és a dir que les parcel·les i solars sondejats s'assemblin a la oferta resultant de la reparcel·lació.

Quant a ofertes de sòl de protecció oficial no se n'ha trobat cap.

Les ofertes trobades són les següents:

265.000 €

Desmarcar

Compartir

Favoritis

Supera preu

Piso en venta en Carrer Bernat Vilar, 1, Olot

Olot

Pertenencia a la promoción Edifici Para Roca Amb Bernat Vilar

Situació, qualitat, comoditat, eficiència i luminositat. Tot així és possible a la nova promoció d'habitatges d'obra nova situada a pocs centes d'Olot, a la cantonada entre el carrer Para Roca i el carrer Bernat Vilar, 1-3.

Ubicació única en un edifici a quatre vents, el qual suposa que tots els habitatges siguin cantoners i molt assolats. Tots els pisos són de 2 habitacions amb terrassa i l'edifici estarà compost per una planta baixa destinada a local i 3 plantes pis.

A habitatges per planta amb diferents distribucions, dimensions, orientacions i preus per a poder trobar la tipologia de preu

Llegir més

Podria més dades al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

2

Baños

2

Superficie

73 m²

Planta

1ª Planta

Ascensor

SI

Orientación

Suroeste

Interior

Internet

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos

Incluidos

Home

Microondas

Lavadora

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu email (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+

Añadir un comentario

☐

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

☐

Quiero ir a VER EL INMUEBLE. HAZ CLIC EN VER EL INMUEBLE

Ver teléfono

Referencia: 4

230.000 €

Desmarcar

Compartir

Favoritis

Supera preu

Piso en venta en Carrer Bernat Vilar, 1, Olot

Olot

Pertenencia a la promoción Edifici Para Roca Amb Bernat Vilar

Situació, qualitat, comoditat, eficiència i luminositat. Tot així és possible a la nova promoció d'habitatges d'obra nova situada a pocs centes d'Olot, a la cantonada entre el carrer Para Roca i el carrer Bernat Vilar, 1-3.

Ubicació única en un edifici a quatre vents, el qual suposa que tots els habitatges siguin cantoners i molt assolats. Tots els pisos són de 2 habitacions amb terrassa i l'edifici estarà compost per una planta baixa destinada a local i 3 plantes pis.

A habitatges per planta amb diferents distribucions, dimensions, orientacions i preus per a poder trobar la tipologia de preu

Llegir més

Podria més dades al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

2

Baños

1

Superficie

65 m²

Planta

1ª Planta

Ascensor

SI

Orientación

Noroeste

Interior

Internet

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos

Incluidos

Home

Microondas

Lavadora

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu email (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+

Añadir un comentario

☐

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

☐

Quiero ir a VER EL INMUEBLE. HAZ CLIC EN VER EL INMUEBLE

Ver teléfono

Referencia: 1

250.000 €

logueo gratis

250.000 €

logueo gratis

Piso en venta en Carrer Bernat Vilar, 1, Olot

Olot

Perteneces a la promoción Edifci Pare Roca Amb Bernat Vilar

Situació, qualitat, comoditat, eficiència i lluminositat. Tot així és possible a la nova promoció d'habitatges d'obra nova situada a ple centre d'Olot, a la cantonada entre el carrer Pare Roca i el carrer Bernat Vilar, 1-3.

Ubicació única en un edifici a quatre vents, el que suposa que tots els habitatges siguin cantoners i molt assolats. Tots els pisos són de 2 habitacions amb terrassa i l'edifici estarà compost per una planta baixa destinada a local i 3 plantes pis.

A habitatges per planta amb diferents distribucions, dimensions, orientacions i cònsols per a poder triar la tipologia de pis que més us convenga.

Leer más

Podría interesarle al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

2

Baños

2

Superficie

71 m²

Planta

1ª Planta

Ascensor

SI

Orientación

Noreste

Interior

Internet

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos incluidos

Indicados

Perímetro

Barrio

Microzonada

Microzonada

Límite

Límite

Contata con el anunciante

Tus datos

Nombre

Apellido

Correo electrónico

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu consulta?

Añade un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Interés en este inmueble: **250.000 €** **71 m²** **2 habitaciones** **2 baños** **1ª planta** **SI** **Indicados**

Enviar

Ver teléfono

Ver teléfono

Ver teléfono

280.000 €

logueo gratis

280.000 €

logueo gratis

Piso en venta en Carrer Bernat Vilar, 1, Olot

Olot

Perteneces a la promoción Edifci Pare Roca Amb Bernat Vilar

Situació, qualitat, comoditat, eficiència i lluminositat. Tot així és possible a la nova promoció d'habitatges d'obra nova situada a ple centre d'Olot, a la cantonada entre el carrer Pare Roca i el carrer Bernat Vilar, 1-3.

Ubicació única en un edifici a quatre vents, el que suposa que tots els habitatges siguin cantoners i molt assolats. Tots els pisos són de 2 habitacions amb terrassa i l'edifici estarà compost per una planta baixa destinada a local i 3 plantes pis.

A habitatges per planta amb diferents distribucions, dimensions, orientacions i cònsols per a poder triar la tipologia de pis que més us convenga.

Leer más

Podría interesarle al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

2

Baños

2

Superficie

83 m²

Planta

1ª Planta

Ascensor

SI

Orientación

Noreste

Interior

Internet

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos incluidos

Indicados

Perímetro

Barrio

Microzonada

Microzonada

Límite

Límite

Contata con el anunciante

Tus datos

Nombre

Apellido

Correo electrónico

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu consulta?

Añade un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Interés en este inmueble: **280.000 €** **83 m²** **2 habitaciones** **2 baños** **1ª planta** **SI** **Indicados**

Enviar

Ver teléfono

Ver teléfono

Ver teléfono

270.000 €

logueo gratis

270.000 €

logueo gratis

Piso en venta en Carretera Riudaura, 25, Olot

Olot

Perteneces a la promoción Edifci Ctra. Riudaura, 25

Nova promoció de pisos a la carretera Riudaura, 25 (Pla de Sant) a tocar del Port de la Ceràmica. Ubicació que et permetrà gaudir de la tranquil·litat i les zones verdes d'un dels barris més ben valorats d'Olot, amb gran quantitat de propietat amb el centre de la ciutat.

Pisos de 2 i 3 habitacions en un edifici cantonera i molt assolat. Estarà compost per plantes baixes, primeres i segones.

Destaquen els grans jardins (fins a 6m2) i terrasses (fins a 30m2) dels habitatges de les plantes baixes i primeres, así com també una bona ventilació i bones orientacions tant de la planta baixa.

Leer más

Podría interesarle al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

3

Baños

1

Superficie

82 m²

Planta

2ª Planta

Ascensor

SI

Orientación

Sur

Interior

Internet

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos incluidos

Indicados

Perímetro

Barrio

Microzonada

Microzonada

Límite

Límite

Contata con el anunciante

Tus datos

Nombre

Apellido

Correo electrónico

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu consulta?

Añade un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Interés en este inmueble: **270.000 €** **82 m²** **3 habitaciones** **1 baño** **2ª planta** **SI** **Indicados**

Enviar

Ver teléfono

Ver teléfono

Ver teléfono

4 pisos en Olot, Apartamentos

Piso en Carretera Riudaura, 25

240.000 €

Guardar precio

Piso en venta en Carretera Riudaura, 25, Olot

Olot

Perteneces a la promoción Edifici Ctra. Riudaura, 28

Nova promoció de pisos a la carretera Riudaura, 25 (Pla de Dalt) a tocar del Pont de la Ceràmica. Ubicació que et permetrà gaudir de la tranquil·litat i les bones vistes d'un dels barris més ben valorats d'Olot, amb com també de la proximitat amb el centre de la ciutat.

Pisos de 2 i 3 habitacions en un edifici cantoner i molt assolat, tota compost per plantes baixes, primeres i segones.

Destaquen els grans jardins (fins a 64m2) i terrasses (fins a 20m2) dels habitatges de les plantes baixes i primeres, así com també uns bonics jardins i zones verdes que envolten tota la ciutat segona.

Leer más

Podrías más datos al anunciante

Características de la vivienda

Características básicas

Tipo de inmueble

Piso

Habitaciones

2

Baños

1

Superficie

88 m²

Plantas

2ª Planta

Ascensor

SI

Interior

Reparar

SI

Cocina Equipada

SI

Electrodomésticos

Incluidos

Horno

SI

Microondas

SI

Lavadero

SI

Material del suelo

Parquet

Dormitorio

SI

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Nombre # 80303086, # 80303086 y # 80303086 y demás de ella en Fotocasa

Enviar

Ver teléfono

4 pisos en Olot, Apartamentos

RESIDENCIAL PAV DEL GLAC

4 fotos

88

Descripción

Nova promoció residencial a Olot amb habitatges d'1 a 4 habitacions i 1/2 banys, amb àmplies terrasses i jardí privat. Arquitectura moderna, zones comunes amb piscina, pati infantil i jardí, habitatges exteriors, molt assolats i amb acabats d'alta qualitat.

Al centre d'Olot, amb tots els serveis a peu. Des de 225.000 €.

Una promoció d'edificacions modernes.

Més el nou edifici amb totes les comoditats pròpies, zona infantil, jardí i acabats de luxe, habitatges sostenibles amb dens

Leer más

Podrías más datos al anunciante

Inmuebles de esta promoción

1 Vivienda en esta promoción

225.000 €

2 habs.

1 baño

88 m²

2ª Planta

Mostrar Vivienda

Características de la vivienda

Características básicas

Viviendas

1

Certificado energético

Energía

1 kWh/m²/año

Emissiones

1 kg CO2/m²/año

Mostrar etiqueta energética

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Nombre # 80303086, # 80303086 y # 80303086 y demás de ella en Fotocasa

Enviar

Ver teléfono

4 pisos en Olot, Apartamentos

LA ROODNA | fotocasa

Inmuebles de esta promoción

14 Viviendas en esta promoción

|           |         |        |       |                                         |                                  |
|-----------|---------|--------|-------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| 117.000 € | 1 hab.  | 1 baño | 45 m² | <a href="#">Mostrar Plano</a>           | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 117.000 € | 1 hab.  | 1 baño | 45 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 122.000 € | 1 hab.  | 1 baño | 46 m² | 2ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 160.000 € | 2 habs. | 1 baño | 70 m² | <a href="#">Mostrar Plano</a>           | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 160.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 160.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 160.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 2ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 2 habs. | 1 baño | 81 m² | <a href="#">Mostrar Plano</a>           | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 2 habs. | 1 baño | 71 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 3 habs. | 1 baño | 73 m² | 1ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 2ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 170.000 € | 2 habs. | 1 baño | 64 m² | 2ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |
| 175.000 € | 2 habs. | 1 baño | 73 m² | 2ª Planta <a href="#">Mostrar Plano</a> | <a href="#">Mostrar Vivienda</a> |

Características de la vivienda

Características básicas

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este

Nombre # 80303086, # 80303086 y # 80303086 y demás de ella en Fotocasa

Enviar

Ver teléfono



4 pisos en Olot, Apartamentos

11 LES FONTS | fotoscas

2 fotos

110

Compartir

Contata con el anunciante

Descripción

ULTIMO PISO DE OBRA NUEVA EN VENTA CON 3 HABITACIONES, DOS BAÑOS, AMPLIO COMEDOR, TERRAZA Y JARDI, CLIMATIZACION, PLACAS SOLARES, CALIFICACION ENERGETICA A, PARKING INCLUIDO EN EL PRECIO Y ENTREGA INMEDIATA

Ver más datos al anunciante

Inmuebles de esta promoción

1 vivienda en esta promoción

247.000 € 3 habitaciones 2 baños 90 m² 1ª Planta Ver más viviendas

Características de la vivienda

Características básicas

Viviendas 1

Certificado energético

Energía 999 kWh m² / año

Emisiones 999 kg CO₂ m² / año

Ver más etiquetas energéticas

Ronda Fonts, Olot, Olot

4 pisos en Olot, Apartamentos

6 Promociones de obra nueva

Piso en venta en Plaza Pare M...

21 fotos

2 planos

2 videos

Mapa

Piso en venta en Plaza Pare Manel Marcillo, 6

Olot Ver mapa

180.000 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

Obra nueva 93 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor

Guardar favorito Descartar Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

Piso de obra nueva a estrenar de tres habitaciones de primera planta. Piso de planta baja con asesor de tres habitaciones de las cuales una doble y dos individuales. Dos baños. Amplio salón comedor con la cocina americana de 26 metros cuadrados con la salida al balcón/terrazza de 10 metros cuadrados, y, por otro lado, en el patio exterior de 6 m². Ideal para una familia. Imagina entrar en tu nuevo hogar en Olot, un encantador piso de una sola habitación en una obra nueva que despierta tus sentidos y te envuelve en un ambiente de lujo y comodidad a pocos minutos del centro de la ciudad. Desde el momento en que cruzas la puerta, te recibirá una sensación de modernidad y calidez que te invitará a explorar cada rincón. Este luminoso piso cuenta con una distribución inteligente que aprovecha al máximo cada metro cuadrado. La sala de estar,

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio RB\_Cem\_0\_1

Profesional DOM COSTABRAVA

DOM COSTABRAVA Olot



**Piso en venta en Calle Josep M. Capdevila I**  
**Balançó, 10**  
 Olot Ver mapa  
**170.000 €**  
 Calcular hipoteca Comparar hipotecas  
 Obra nueva 72 m² 2 hab. Planta 1ª exterior con ascensor  
 Guardar favorito Descartar Compartir  
 Añadir tu nota

**Comentario del anunciante**  
 Disponible en: Español English Otros idiomas  
 OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN A LA VENTA. Pisos nuevos muy luminosos de una y dos habitaciones, con terraza y jardines en la planta baja. Plaza de parking incluida en el precio. Facilidades de financiación, hipoteca a precio de alquiler y hasta el 100% del importe (operaciones supeditadas a aprobación bancaria).  
 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con CGI por chat.

**El anunciante lo ve apropiado para**  
 Personas con movilidad reducida  
 (Solo acceso exterior adaptado)

**Pregunta al anunciante**  
 Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.  
 Un saludo  
 Contactar por chat

**Ver teléfono**  
 Referencia del anuncio  
 2DC1  
 Promotora  
 CGI  
 CGI Olot

**Piso en venta en Calle Josep M. Capdevila I**  
**Balançó, 10**  
 Olot Ver mapa  
**160.000 €**  
 Calcular hipoteca Comparar hipotecas  
 Obra nueva 65 m² 2 hab. Planta 1ª exterior con ascensor  
 Guardar favorito Descartar Compartir  
 Añadir tu nota

**Comentario del anunciante**  
 Disponible en: Español English Otros idiomas  
 OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN A LA VENTA. Pisos nuevos muy luminosos de una y dos habitaciones, con terraza y jardines en la planta baja. Plaza de parking incluida en el precio. Facilidades de financiación, hipoteca a precio de alquiler y hasta el 100% del importe (operaciones supeditadas a aprobación bancaria).  
 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con CGI por chat.

**El anunciante lo ve apropiado para**  
 Personas con movilidad reducida  
 (Solo acceso exterior adaptado)

**Pregunta al anunciante**  
 Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.  
 Un saludo  
 Contactar por chat

**Ver teléfono**  
 Referencia del anuncio  
 2DB1  
 Promotora  
 CGI  
 CGI Olot

Un cop analitzades i homogeneïtzades/ponderades les mostres i per a establir el valor del sostre (en €/m<sup>2</sup>) es treu la conclusió que les ofertes/contraofertes que es realitzen a través de la mateixa web (Idealista) i/o altres webs d'ofertes immobiliàries (Habitacalia) són de les mateixes empreses promotores i per tant són fiables quan a preus de mercat. S'han homogeneïtzat/ponderat, segons paràmetres que consten en el quadre (emplaçament, qualitat, tipologia i mercat), i se n'extreu un preu de mercat de 2.770,86€/m<sup>2</sup>.

D'aquesta manera s'estableix un preu de mercat del sostre i segons les mostres analitzades de **2.770,00€/m<sup>2</sup> (sostre/superfície construïda)**, per comparació i

amb mostres reals de mercat, amb arrodoniment respecte els 2.770,86€/m2 obtinguts en la homogeneïtzació de mostres.

**Vs (per comparació de mercat) = 2.770,00€ / m2 sostre const.**

Per al sostre de protecció oficial s'estableix un preu de mercat de **2.300,00€ / m2 (sostre / superfície construïda)**. L'administració estableix un preu de 2.836,59€/m2 de superfície útil. Es consideren habitatges de 80m2 construïts de mitjana.

**Vs HPO (administració) = 2.300,00€ / m2 sostre const.**

***\*\*Aquests valors s'adoptaran per als dos tipus de sostre en la reparcel·lació.***

***A continuació s'adjunta quadre de homogeneïtzació/ponderació de les mostres de mercat obtingudes.***

| QUADRE<br>HOMOGENEITZACIÓ         |                     |                          | MOSTRES HABITATGES<br>PROMOCIONS OBRA NOVA | OLOT      |                     |          |           |        | 21/10/2025         |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------------------|----------|-----------|--------|--------------------|
| QUADRE DE MOSTRES REALS DE MERCAT |                     |                          |                                            |           |                     |          |           |        |                    |
| MOSTRA                            | ADREÇA              | SUPERFÍCIE<br>SOLAR (m2) | PREU (€)                                   | PREU €/m2 | EMPLAÇAMENT         | QUALITAT | TIPOLOGIA | MERCAT | PREUS<br>PONDERATS |
| 1                                 | BERNAT VILAR 1      | 73                       | 265.000,00                                 | 3.630,14  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.993,15           |
| 2                                 | BERNAT VILAR 1      | 65                       | 230.000,00                                 | 3.538,46  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.892,31           |
| 3                                 | BERNAT VILAR 1      | 71                       | 250.000,00                                 | 3.521,13  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.873,24           |
| 4                                 | BERNAT VILAR 1      | 85                       | 280.000,00                                 | 3.294,12  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.623,53           |
| 5                                 | RIUDAURA            | 82                       | 270.000,00                                 | 3.292,68  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.457,32           |
| 6                                 | RIUDAURA            | 68                       | 240.000,00                                 | 3.529,41  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.705,88           |
| 7                                 | POU DEL GLAÇ        | 69                       | 220.000,00                                 | 3.188,41  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.507,25           |
| 8                                 | LA RODONA           | 45                       | 117.000,00                                 | 2.600,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.600,00           |
| 9                                 | LA RODONA           | 45                       | 117.000,00                                 | 2.600,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.600,00           |
| 10                                | LA RODONA           | 46                       | 122.000,00                                 | 2.652,17  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.652,17           |
| 11                                | LA RODONA           | 70                       | 117.000,00                                 | 1.671,43  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 1.671,43           |
| 12                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |
| 13                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |
| 14                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |
| 15                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |
| 16                                | LA RODONA           | 81                       | 170.000,00                                 | 2.098,77  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.098,77           |
| 17                                | LA RODONA           | 71                       | 170.000,00                                 | 2.394,37  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.394,37           |
| 18                                | LA RODONA           | 73                       | 117.000,00                                 | 1.602,74  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 1.602,74           |
| 19                                | LA RODONA           | 64                       | 170.000,00                                 | 2.656,25  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.656,25           |
| 20                                | LA RODONA           | 64                       | 170.000,00                                 | 2.656,25  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.656,25           |
| 21                                | LA RODONA           | 73                       | 175.000,00                                 | 2.397,26  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.397,26           |
| 22                                | LES FONTS           | 90                       | 247.000,00                                 | 2.744,44  | 0,95                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.607,22           |
| 23                                | MN. MARCILLO        | 93                       | 180.000,00                                 | 1.935,48  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.032,26           |
| 24                                | JOSEP M. CAPEDEVILA | 72                       | 170.000,00                                 | 2.361,11  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.479,17           |
| SUPERFÍCIE MITJANA HABITATGES     |                     | 69                       | PREU €/m2 MOSTRES:                         | 2.682     | PREU €/m2 PONDERAT: |          |           |        | 2.770,86           |

NOTA: No s'aplica cap depreciació deguda a la publicitat en pàgines web ja que s'anuncien les mateixes immobiliàries amb els seus preus directes.

PREU €/m2 ADOPTAT: 2.770,00

## ANNEX 2. REGISTRE DE LA PROPIETAT



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

EMILIA DE LA FUENSANTA PEÑAFIEL HERNÁNDEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

**DATOS DE LA FINCA**

Finca: 19312  
Municipio/Sección: OLOT  
CRU: 17004000236766

**Descripción literal de la finca**

URBANA: Porción de terreno urbano, en término de esta ciudad, entra las calles Joan Maragall, Vial Sud, Verge de Montserrat y Eveli Barnadas, con una superficie total de dos mil setecientos noventa y cinco metros, sesenta y tres decímetros, sesenta centímetros cuadrados. Sobre dicha finca existe construido lo siguiente: Un edificio destinado a exposición y oficinas, con una superficie de trescientos cuarenta y siete metros, tres decímetros cuadrados en cada una de sus dos plantas. Otro almacén de una sola planta de cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados, así como otro almacén de una sola planta de quinientos ochenta y ocho metros cuadrados y un pequeño local para recepción de quince metros cuadrados. Linda en su conjunto: derecha entrando, Vial Sud; fondo, calle Verge de Montserrat; izquierda entrando, edificio de Enrique Caritat y otros y calle Eveli Barnadas y, además, con propiedad de Amco SA; y frente, con calle Joan Maragall y en parte con Amco SA.

**Datos catastrales**

Referencia Catastral: 8298203DG5689N0001LU

**Coordinación de la finca con catastro**

Estado coordinación: No Coordinada

**TITULARIDAD****Datos titular**

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Titular:         | ELRISECH SLU, C.I.F. B60009826     |
| Porcentaje:      | 100,000000 %                       |
| Tipo derecho:    | Pleno dominio                      |
| Título:          | COMPRAVENTA                        |
| Asiento:         | Inscripción 23 de fecha 04/03/2025 |
| Protocolo:       | 153/2025                           |
| Fecha documento: | 28/01/2025                         |
| Notario:         | SILVIA MARTÍNEZ CARNICERO          |

**CARGAS PROCEDENCIA****SERVIDUMBRE**

Tipo de carga: Servidumbre  
Texto contenido: A la servidumbre constituida en la escritura autorizada por el Notario de Olot Don Juan Comín Comín el veintiséis de junio de mil novecientos setenta y ocho, a favor de la finca registral número 11.136 de Olot que es el predio dominante, y sobre la finca de este número como predio sirviente, en los términos siguientes: Sobre esta finca, aparecen construidas en



C.S.V. : 2170041285F35081



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

voladizo las terrazas-lavadero de ocho metros cuadrados existentes en la fachada posterior del edificio que constituye la finca registral 11.136, y que por acuerdo de los propietarios de dicha finca y de la sociedad Amco SA, propietaria de la finca de este número, constituyen servidumbre de luces y vistas que obliga al dueño del predio sirviente a tolerar la existencia de los mencionados voladizos. Consta inscrita en el tomo 857, libro 250 de Olot, folio 69 vuelto, finca 11.135, inscripción 2ª, de fecha veintiséis de febrero de mil novecientos setenta y nueve.

Asiento: Inscripción 1 de fecha 13/04/1992  
 Texto de procedencia: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE Olot N°: 11135.  
 INSCRIPCIÓN: 2. TOMO: 857. LIBRO: 250. FOLIO: 69. FECHA: 26/02/1979.

### CARGAS PROPIAS

#### AFECCIÓN

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
 Fecha de la afección: 04/03/2025  
 Texto afección: Al pago, durante el plazo de cinco años, de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que resulta de la nota al margen de la inscripción 23ª.

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

No hay documentos pendientes de despacho.

OLOT a 02/09/2025 16:51:31.

### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se



C.S.V. : 2170041285F235061



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EMILIA DE LA FUENSANTA PEÑAFIEL HERNÁNDEZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLOT a día dos de septiembre del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 2170041285F35061

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V. : 2170041285F35061



**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V. : 2170041289F35081





ANNEX 3. FITXES CADASTRALS



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8298203DG5689N0001LU

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JOAN MARAGALL 33  
17800 OLOT [GIRONA]

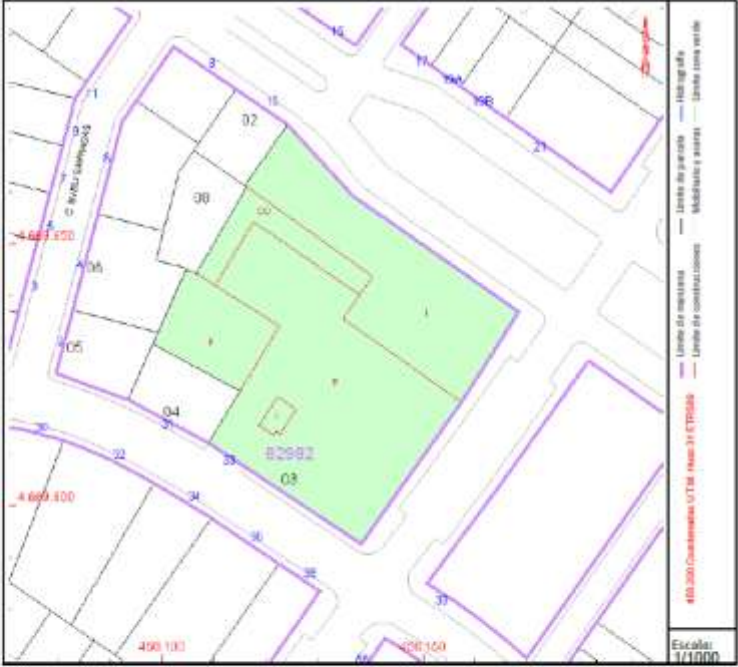
Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.732 m2  
Año construcción: 1960

#### CONSTRUCCIÓN

| Destino  | Escala/Planta/Puerta | Superficie m² |
|----------|----------------------|---------------|
| COMERCIO | 1/0001               | 347           |
| COMERCIO | 1/0101               | 347           |
| ALMACEN  | 1/0003               | 435           |
| ALMACEN  | 1/0004               | 588           |
| OFICINA  | 1/0005               | 15            |

#### PARCELA

Superficie gráfica: 2.880 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 23 de Octubre de 2025

Projecte de reparcel·lació voluntària del PA 09.03 Avinguda Mare de Déu de Montserrat

52

## **ANNEX 4. VALORACIÓ CESSIÓ APROFITAMENT**

**VALORACIÓ CESSIÓ APROFITAMENT MIG DE FINCA URBANA**  
**P.A. 09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT**  
*C/JOAN MARAGALL – AVDA/SANT JORDI – C/VERGE DE MONTSERRAT*

***HABITAT GARROTXA, S.L.***

OLOT (17800)

OCTUBRE 2025

**MOEM**  
**ARQUITECTES**  
Mònica Rovira Lliberia • Emili Salavedra Espígol

[www.moemarquitectes.com](http://www.moemarquitectes.com)  
[moemarquitectes@coac.net](mailto:moemarquitectes@coac.net) 972576166

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

EL/S ARQUITECTE/S

Els arquitectes autors d'aquest informe són:

**MÒNICA ROVIRA i LLIBERIA, arquitecta col·legiada nº25.948/9 al C.O.A.C.**

**EMILI SALAVEDRA ESPIGOL, arquitecte col·legiat nº25.831/8 al C.O.A.C.**

Els arquitectes tenen domicili professional al carrer Sant Mer, Nº20, baixos, del municipi de Banyoles (17820), al Pla de l'Estany, província de Girona.

El seu telèfon és el 972576166.

El seu mail és el [moemarquitectes@coac.net](mailto:moemarquitectes@coac.net).

L'ENCÀRREC

La propietat del solar on es construirà l'edifici, la promoció de l'edifici i l'encàrrec professional del projecte, i d'aquesta Modificació 1, correspon a l'empresa **HABITAT GARROTXA, S.L.**, representada pel Sr. *Antoni Quintana Mas*. La societat té el domicili a la Gran Via Jaume I, nº32, Baixos, de Girona (17001), província de Girona.

El seu CIF és el **B-22.838.882**.

El seu telèfon és el 972487222.

EMPLAÇAMENT

La finca està situada i té front al carrer Joan Maragall, a l'avinguda Sant Jordi i al carrer Verge de Montserrat, al municipi d'Olot (17820), a la comarca de la Garrotxa, província de Girona.

Es tracta de la finca cadastral número **8298203DG5689N0001LU**. L'adreça cadastral és carrer Joan Maragall, nº33, d'Olot.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8298203DG5689N0001LU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL JOAN MARAGALL 33  
17800 OLOT [GIRONA]

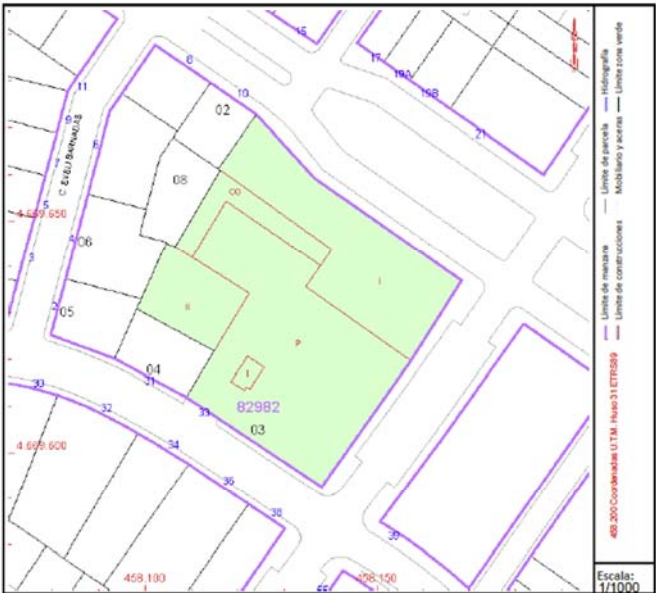
Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.732 m2  
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

| Destino  | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m² |
|----------|------------------------|---------------|
| COMERCIO | 1/00/01                | 347           |
| COMERCIO | 1/01/01                | 347           |
| ALMACEN  | 1/00/03                | 435           |
| ALMACEN  | 1/00/04                | 588           |
| OFICINA  | 1/00/05                | 15            |

PARCELA

Superficie gráfica: 2.880 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



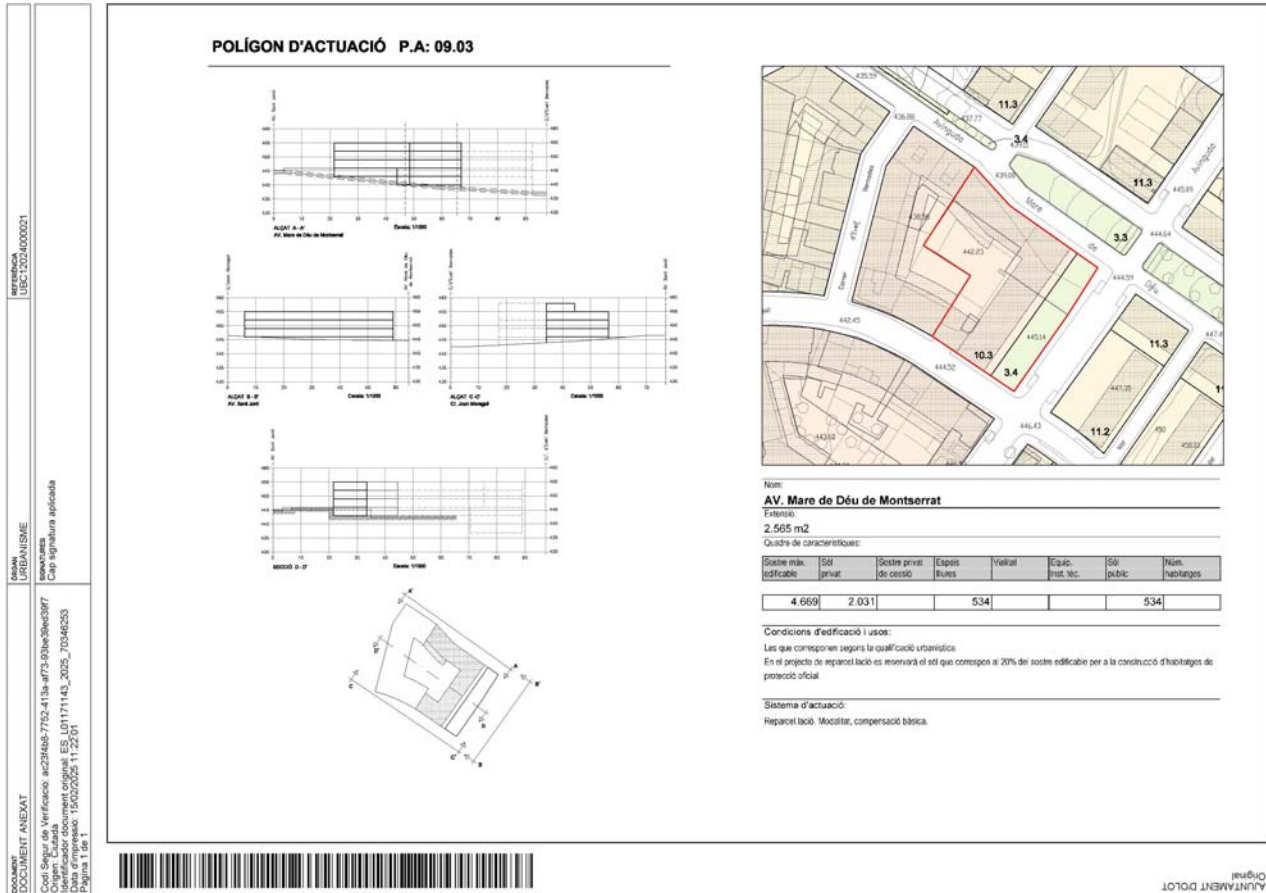
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

## PLANEJAMENT VIGENT (POUM MUNICIPAL)

La normativa referent a la finca és la següent:

### POLÍGON D'ACTUACIÓ P.A. 09.03 AV. MARE DE DÉU DE MONTSERRAT.

Queda definit en el POUM del municipi, mitjançant fitxa urbanística, d'aprofitament del mateix.



## EDIFICABILITAT MÀXIMA SEGONS PLANEJAMENT

- \*Sostre edificable total: 4.669m<sup>2</sup>.
- \*Sostre edificable renda lliure (80%): 3.735,20m<sup>2</sup>.
- \*Sostre edificable protecció oficial (20%): 933,80m<sup>2</sup>.

## CESSIÓ APROFITAMENT MIG (10%)

- \*Cessió gratuïta a l'Ajuntament de l'aprofitament mig (10%): 466,90m<sup>2</sup>
- Es reparteix en:

- \*Cessió 10% sostre edificable renda lliure: 373,52m<sup>2</sup>.
- \*Cessió 10% sostre edificable protecció oficial: 93,38m<sup>2</sup>.

## DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I PROMOCIÓ DELS HABITATGES

Es passa a determinar el cost de construcció dels habitatges.

1.- Per a fixar el preu de construcció dels habitatges es fa amb la següent taula de costos, del Boletín Económico de la Construcción, de 2025.

### CASA DE RENTA NORMAL AISLADA ALTURA B+3 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

|                                        |        |                                     |                 |
|----------------------------------------|--------|-------------------------------------|-----------------|
| Movimiento de tierras .....            | 5,48   | *Energía solar (A.C.S.) .....       | 51,97           |
| Cimentación .....                      | 11,29  | Material sanitario y grifería ..... | 38,89           |
| Estructura .....                       | 172,25 | Electricidad .....                  | 72,83           |
| Saneamiento (horizontal y vertical) .. | 40,47  | Calefacción .....                   | 60,12           |
| Albañilería gruesa .....               | 243,26 | Instalaciones especiales .....      | 19,91           |
| » azoteas e impermeab. ..              | 59,07  | Fumistería y muebles de cocina ...  | 65,62           |
| » acabados de fachada ...              | 51,17  | Ascensores .....                    | 12,64           |
| » solados .....                        | 92,51  | Vidriería .....                     | 23,75           |
| » acabados interiores ....             | 54,41  | Pintura y estuco .....              | 54,07           |
| » ayudas a industriales ...            | 38,56  | <b>Total .....</b>                  | <b>1.482,16</b> |
| Yesería y cielorrasos .....            | 61,14  | Seguridad y salud, 2 % .....        | 29,64           |
| Cerrajería .....                       | 39,54  | Honorarios técnicos y permisos de   |                 |
| Carpintería exterior .....             | 77,62  | obra, 11,25 % .....                 | 166,74          |
| » interior .....                       | 62,10  | <b>Total €/m² .....</b>             | <b>1.678,54</b> |
| Persianas .....                        | 10,90  |                                     |                 |
| Fontanería .....                       | 47,67  |                                     |                 |
| Renovación aire .....                  | 14,92  |                                     |                 |

\*Agua caliente sanitaria

#### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, láminas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigráficas color de 30x40 cm. Incluso canchales. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener una Calificación Energética A, se deberá incrementar en 222,05 €/m². Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

209

\*Es determina doncs el preu de construcció dels habitatges en 1.678,54€/m2

2.- Per a fixar els costos de urbanització es valora la feina d'adequació de la zona verda de cessió gratuïta (Zona 3.4).

La zona verda té una superfície de 534,00m<sup>2</sup>. Els costos de urbanització es valoren en 130€/m<sup>2</sup> de sòl a urbanitzar, amb un total de 69.420€. Això és una repercussió de 14,86€/m<sup>2</sup> de sostre.

Es preveu la instal·lació d'estació transformadora amb un cost (estimat) de 250.000€. Això és una repercussió de 32,12€/m<sup>2</sup> de sostre.

Repercussió total costos urbanització: **49,90€/m<sup>2</sup>** de sostre total.

3.- Per a fixar els costos de la urbanització interior de la illa (jardí privat) es valora la feina d'adequació de la superfície incloent-hi una piscina. La zona de jardins interiors té una superfície de 869,79m<sup>2</sup>. Els costos de urbanització es valoren en 150€/m<sup>2</sup>, amb un total de 130.468,50€.

Repercussió total costos urbanització interior: **27,94€/m<sup>2</sup>** de sostre total.

4.- Els enderrocs dels edificis i murs existents es valora en 150.000€.

Repercussió total enderrocs: **32,12€/m<sup>2</sup>** de sostre total.

5.- El cost de construcció dels soterranis es valora fent la suposició de costos/ingressos a 0€. Es a dir les vendes (d'aparcaments/trasters) compensen les despeses de la seva construcció. S'ha de dir, que en part, hi ha partides que queden incloses en els costos de construcció dels habitatges (els edificis sobre rasant pròpiament dits).

Per tant es valora el cost de construcció del m<sup>2</sup> de sostre lliure, en:

Cost construcció: 1.678,54€/m<sup>2</sup>.

Urbanització: 49,90€/m<sup>2</sup>.

Illa interior: 27,94€/m<sup>2</sup>.

Enderrocs: 32,12€/m<sup>2</sup>.

**TOTAL SOSTRE LLIURE: 1.788,50€/m<sup>2</sup>.**

Tenint en compte que els habitatges de protecció oficial no tindran zona comú interior, juntament que tindran unes qualitats diferents als de renda lliure (s'aplica un decrement de 100€/m<sup>2</sup> en el cost de construcció), es valora el cost de construcció del m<sup>2</sup>, de sostre de protecció oficial, en:

Cost construcció: 1.578,54€/m<sup>2</sup>.

Urbanització: 49,90€/m<sup>2</sup>.

Enderrocs: 32,12€/m<sup>2</sup>.

**TOTAL SOSTRE HPO: 1.660,56€/m<sup>2</sup>.**

### VALOR DE LA CESSIÓ APROFITAMENT MIG

\*La densitat d'habitatges no està definida ni limitada en el POUM vigent.

\*La densitat d'habitatges és d'entre 50/55 habitatges que tindrien una superfície mitjana de 75/80m<sup>2</sup> (incloses zones comuns).

\*Es determina un valor de venda de mercat de **2.770€/m<sup>2</sup>** per a renda lliure i un de **2.300€/m<sup>2</sup>** per a protecció oficial (Dada fixada per l'administració).

\*El valor de cessió, pels 466,90m<sup>2</sup> de sostre, segons el valor residual del sòl (calculat pel mètode de valor residual estàtic), és a dir del valor del sòl ja urbanitzat, és, segons la fórmula següent i per als dos tipus de sostre:

**VRS** Valor repercussió = (Valor venda de mercat / 1,4) – Cost Construcció.

**VRS renda lliure: (2.770€/1,4 – 1.788,50€) = 190,07€.**

**VRS HPO: (2.300€/1,2 – 1.660,56€) = 256,10€.**

### COST APROFITAMENT MIG

**Valor de repercussió del sòl ja urbanitzat per m<sup>2</sup> de sostre d'aprofitament urbanístic**

\*Cessió gratuïta ajuntament aprofitament mig (10% edificabilitat): 466,90m<sup>2</sup>.

\*Cessió 10% sostre renda lliure (Valor econòmic):

**373,52m<sup>2</sup> (sostre) x 190,07€/m<sup>2</sup> = 70.994,94€.**

\*Cessió 10% sostre protecció oficial (Valor econòmic):

**93,38m<sup>2</sup> (sostre) x 256,10€/m<sup>2</sup> = 23.914,61€.**

**VALOR APROFITAMENT MIG (Cessió 10% a l'Ajuntament):**

**94.909,55€.**

Banyoles, octubre 2025.

Els arquitectes:

Mònica Rovira i Lliberia.

Emili Salavedra i Espigol.

**\*A continuació s'adjunta quadre de valoració de mercat del sostre edificat per a habitatges d'obra nova, ponderats (segons criteris d'emplaçament, qualitat, tipologia i mercat).**



| QUADRE<br>HOMOGENEITZACIÓ         |                     |                          | MOSTRES HABITATGES<br>PROMOCIONS OBRA NOVA | OLOT      |                     |          |           |        |                    | octubre-25 |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------------------|----------|-----------|--------|--------------------|------------|
| QUADRE DE MOSTRES REALS DE MERCAT |                     |                          |                                            |           |                     |          |           |        |                    |            |
| MOSTRA                            | ADREÇA              | SUPERFÍCIE<br>SOLAR (m2) | PREU (€)                                   | PREU €/m2 | EMPLAÇAMENT         | QUALITAT | TIPOLOGIA | MERCAT | PREUS<br>PONDERATS |            |
| 1                                 | BERNAT VILAR 1      | 73                       | 265.000,00                                 | 3.630,14  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.993,15           |            |
| 2                                 | BERNAT VILAR 1      | 65                       | 230.000,00                                 | 3.538,46  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.892,31           |            |
| 3                                 | BERNAT VILAR 1      | 71                       | 250.000,00                                 | 3.521,13  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.873,24           |            |
| 4                                 | BERNAT VILAR 1      | 85                       | 280.000,00                                 | 3.294,12  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.623,53           |            |
| 5                                 | RIUDAURA            | 82                       | 270.000,00                                 | 3.292,68  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.457,32           |            |
| 6                                 | RIUDAURA            | 68                       | 240.000,00                                 | 3.529,41  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.705,88           |            |
| 7                                 | POU DEL GLAÇ        | 69                       | 220.000,00                                 | 3.188,41  | 1,10                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 3.507,25           |            |
| 8                                 | LA RODONA           | 45                       | 117.000,00                                 | 2.600,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.600,00           |            |
| 9                                 | LA RODONA           | 45                       | 117.000,00                                 | 2.600,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.600,00           |            |
| 10                                | LA RODONA           | 46                       | 122.000,00                                 | 2.652,17  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.652,17           |            |
| 11                                | LA RODONA           | 70                       | 117.000,00                                 | 1.671,43  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 1.671,43           |            |
| 12                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |            |
| 13                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |            |
| 14                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |            |
| 15                                | LA RODONA           | 64                       | 160.000,00                                 | 2.500,00  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.500,00           |            |
| 16                                | LA RODONA           | 81                       | 170.000,00                                 | 2.098,77  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.098,77           |            |
| 17                                | LA RODONA           | 71                       | 170.000,00                                 | 2.394,37  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.394,37           |            |
| 18                                | LA RODONA           | 73                       | 117.000,00                                 | 1.602,74  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 1.602,74           |            |
| 19                                | LA RODONA           | 64                       | 170.000,00                                 | 2.656,25  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.656,25           |            |
| 20                                | LA RODONA           | 64                       | 170.000,00                                 | 2.656,25  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.656,25           |            |
| 21                                | LA RODONA           | 73                       | 175.000,00                                 | 2.397,26  | 1,00                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.397,26           |            |
| 22                                | LES FONTS           | 90                       | 247.000,00                                 | 2.744,44  | 0,95                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.607,22           |            |
| 23                                | MN. MARCILLO        | 93                       | 180.000,00                                 | 1.935,48  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.032,26           |            |
| 24                                | JOSEP M. CAPEDEVILA | 72                       | 170.000,00                                 | 2.361,11  | 1,05                | 1,00     | 1,00      | 1,00   | 2.479,17           |            |
| SUPERFÍCIE MITJANA HABITATGES     |                     | 69                       | PREU €/m2 MOSTRES:                         | 2.682     | PREU €/m2 PONDERAT: |          |           |        | 2.770,86           |            |

NOTA: No s'aplica cap depreciació deguda a la publicitat en pàgines web ja que s'anuncien les mateixes immobiliàries amb els seus preus directes.

PREU €/m2 ADOPTAT: 2.770,00

**III. PLÀNOLS**

- 1. SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT**
- 2. ORDENACIÓ DEL PA SOBRE LA TOPOGRAFIA**
- 3. FINQUES APORTADES**
- 4. FINQUES RESULTANTS**
- 5. SUPERPOSICIÓ**





1.- SITUACIÓ

ELRISECH, S.L.U.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL P.A 09.03 AVDA MARE DE DEU DE MONTESSERRAT  
C/ JOAN MARAGALL - AV/ ST JORDI - C/ VERGE MONTESSERRAT -- OLOT (17800)

OCTUBRE 2025

CORSUNSKY  
ADVOCATS & CONSULTORS

**MOEM**  
ARQUITECTES  
Mònica Roda i Llobet • Enric Salvendra i Espluga  
moemarquitectes@coac.net Tel 972 576 166



POLÍGON ACTUACIÓ PA 09.03 ( POUM OLOT)

|      |                                   |  |
|------|-----------------------------------|--|
| 10.3 | Zona eixample urbà d'intensitat 3 |  |
| 3.4  | Espais de protecció i servitud    |  |

----- LÍMIT ÀMBIT

----- ÀMBIT DEL P.A.09.03

10.3

3.4

CARRER VERGE MONTSERRAT

AVINGUDA SANT JORDI

CARRER JOAN MARAGALL

CARRER VOLCÀ PUIG DE M

2.- ORDENACIÓ DEL P.A SOBRE LA TOPOGRAFIA

1/250

ELRISECH, S.L.U.

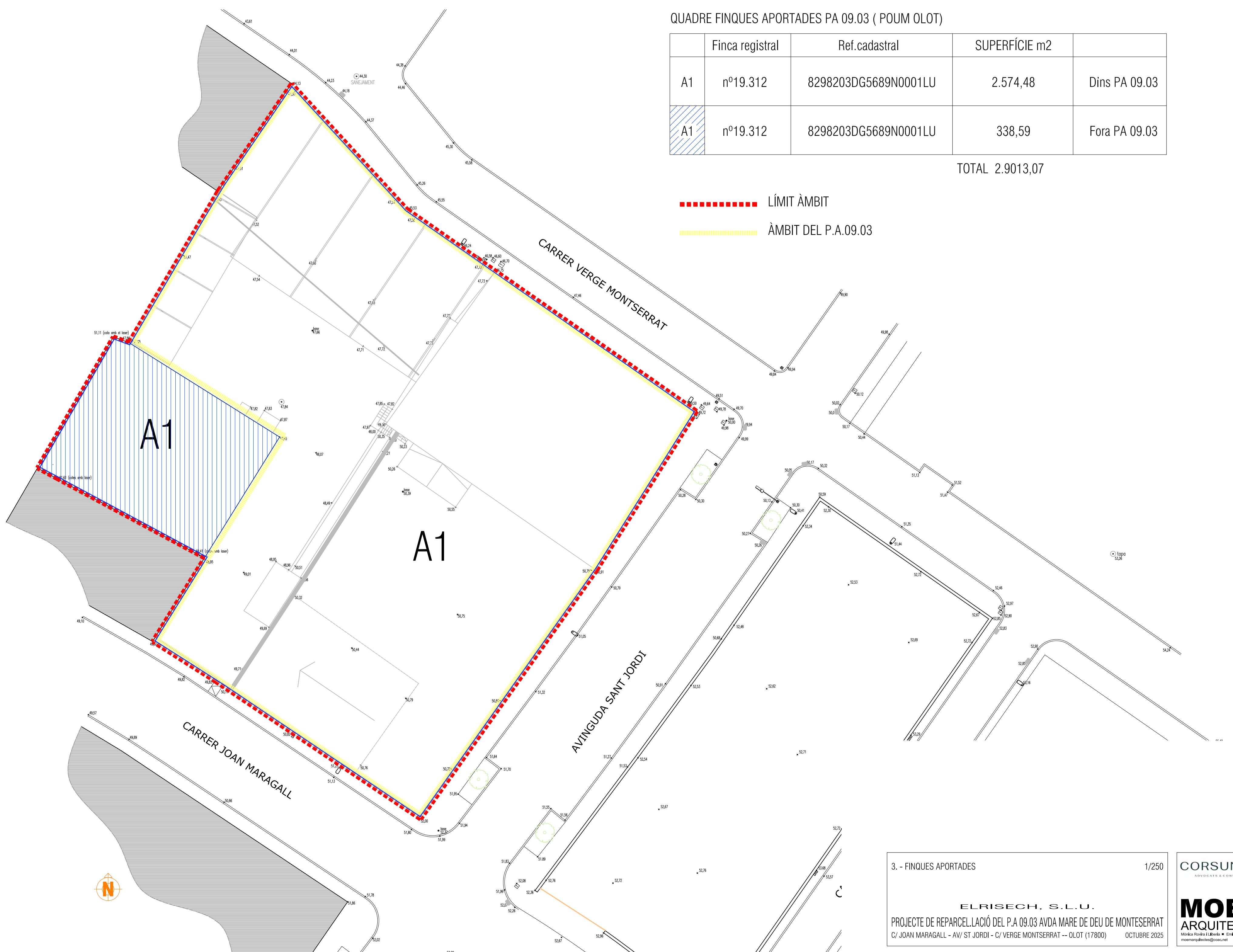
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL P.A 09.03 AVDA MARE DE DEU DE MONTSERRAT  
C/ JOAN MARAGALL - AV/ ST JORDI - C/ VERGE MONTSERRAT -- OLOT (17800) OCTUBRE 2025

CORSUNSKY  
ADVOCATS & CONSULTORS

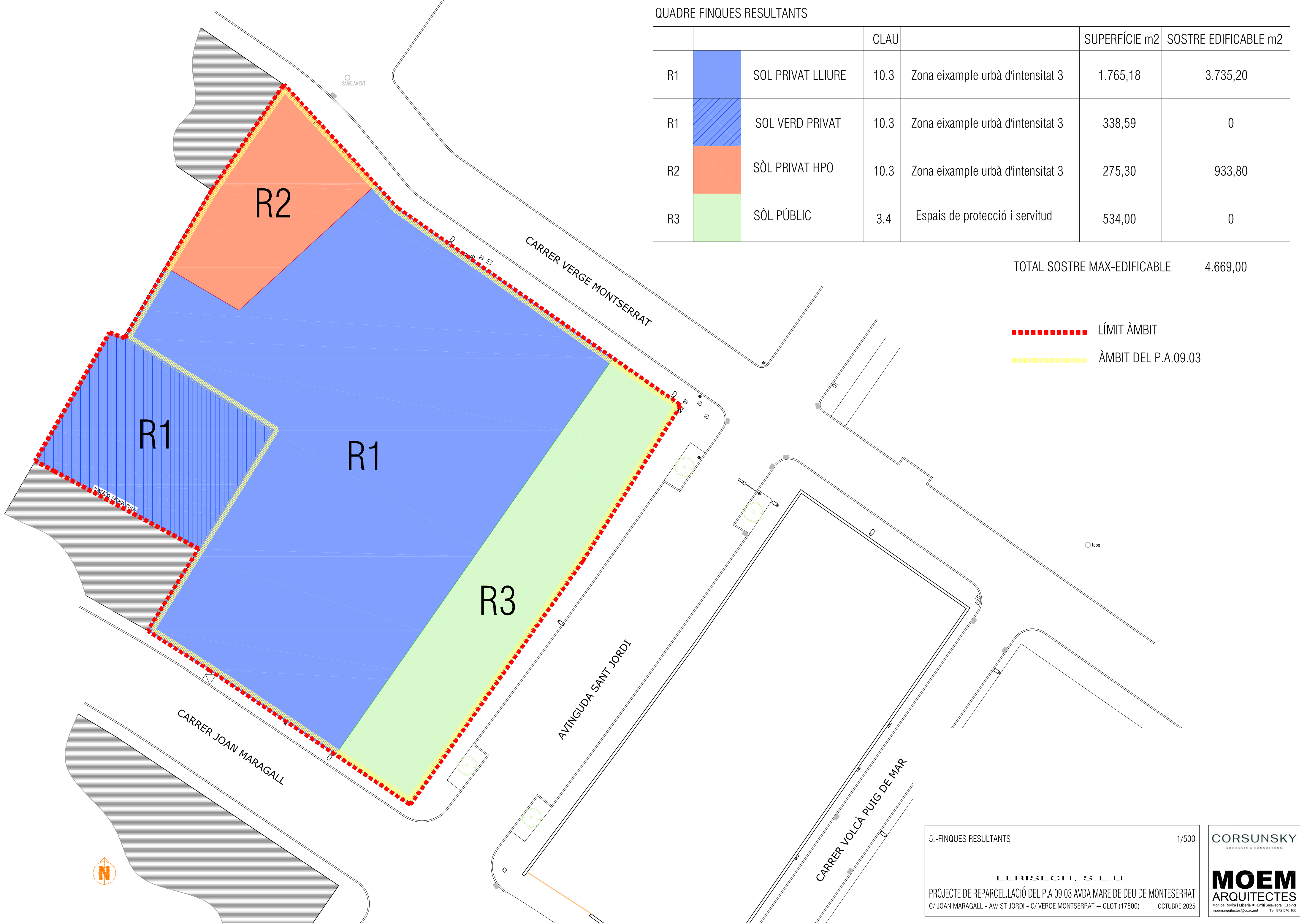
MOEM  
ARQUITECTES  
Mònica Rovira i Llibre • Enric Salvaterra i Espigat  
moemarquitectes@coac.net Tlf: 972 578 166

|    | Finca registral | Ref.cadastral        | SUPERFÍCIE m2 |               |
|----|-----------------|----------------------|---------------|---------------|
| A1 | nº19.312        | 8298203DG5689N0001LU | 2.574,48      | Dins PA 09.03 |
| A1 | nº19.312        | 8298203DG5689N0001LU | 338,59        | Fora PA 09.03 |

 LÍMIT ÀMBIT  
 ÀMBIT DEL P.A.09.03







QUADRE FINQUES RESULTANTS

|    |  |                   | CLAU |                                   | SUPERFÍCIE m2 | SOSTRE EDIFICABLE m2 |
|----|--|-------------------|------|-----------------------------------|---------------|----------------------|
| R1 |  | SOL PRIVAT LLIURE | 10.3 | Zona eixample urbà d'intensitat 3 | 1.765,18      | 3.735,20             |
| R1 |  | SOL VERD PRIVAT   | 10.3 | Zona eixample urbà d'intensitat 3 | 338,59        | 0                    |
| R2 |  | SÒL PRIVAT HPO    | 10.3 | Zona eixample urbà d'intensitat 3 | 275,30        | 933,80               |
| R3 |  | SÒL PÚBLIC        | 3.4  | Espais de protecció i servitud    | 534,00        | 0                    |

TOTAL SOSTRE MAX-EDIFICABLE 4.669,00

- ..... LÍMIT ÀMBIT
- ..... ÀMBIT DEL P.A.09.03

